

**L'AN DEUX MILLE QUATRE  
LE XXXXXXXX**

A, , au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître , Notaire

**A reçu le présent acte à la requête de :**

**A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :**

**I -L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES**, concernant l'ensemble  
immobilier sis 19 rue Frédéric Joliot Curie, [cadastré Avenue de l'Yser](#), 33700  
Mérignac (Gironde)

**II - LE CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES**, de cet ensemble immobilier

**III- LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**, organisme de gestion  
de cet ensemble immobilier

**LEXIQUE**

Il est précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme  
**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

## SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE</b> .....	<b>45</b>
<b>DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE</b> .....	<b>45</b>
I - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES .....	45
II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....	67
III – DEFINITION ET PRINCIPE DE DIVISION DES VOLUMES .....	78
IV- URBANISME .....	89
V – PLANS ANNEXES .....	910
VI – DESCRIPTION DES VOLUMES CREES .....	1011
<b>DEUXIEME PARTIE</b> .....	<b>2425</b>
<b>CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES</b> .....	<b>2425</b>
<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS</b> .....	<b>2526</b>
A - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DU DROIT DE SUPERFICIE	2526
B - APPLICABILITE DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES .....	2526
C - PROPRIETE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS .....	2526
1°) <i>Propriété du sol</i> : .....	2526
2°) <i>Propriété des ouvrages</i> : .....	2526
3°) <i>Propriété des fondations</i> : .....	2627
<b>TITRE 2 : SERVITUDES GENERALES</b> .....	<b>2728</b>
GENERALITES .....	2728
OBLIGATION INITIALE DE CONSTRUIRE .....	2829
OBLIGATION DE SUPPORTER DES CONSTRUCTIONS .....	2829
SERVITUDES D'APPUI .....	2829
SERVITUDES D'ACCROCHAGE ET D'ANCRAGE .....	2930
SERVITUDES DE VUES, DE PROSPECTS, DE SURPLOMB ET DE TOUR D'ECHELLE .....	2930
SERVITUDES DE PASSAGE .....	3031
SERVITUDES RELATIVES AUX RESEAUX DE CANALISATION ET GAINES .....	3031
SERVITUDES D'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES .....	3132
SERVIDE DE SECURITE-INCENDIE .....	3132
<b>TITRE 3 : SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES ENTRE LES VOLUMES</b> .....	<b>3233</b>
1) <i>Servitude de passage piétons grevant le volume n° 100 au profit du volume n° 200</i> : .....	3233
2) <i>Servitude de passage piétons grevant le volume n° 200 au profit du volume n° 100 et 400</i> : .....	3233
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES</b> .....	<b>3435</b>
A - TREFONDS .....	3435
B - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES .....	3536
C - MODIFICATION DES VOLUMES .....	3637
D - DISPOSITIONS RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET A L'ENTRETIEN DU BATIMENT .....	3637
1°) <i>Obligation générale d'entretien et réparation</i> : .....	3637
2°) <i>Structures porteuses – Ouvrages d'intérêt collectif pour les propriétaires</i> : .....	3637
E - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE ET LA SURETE .....	3637
F - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX, MODIFICATIONS, RESTAURATION ET RECONSTRUCTION .....	3738
1°) <i>Travaux : modifications-améliorations</i> : .....	3738
2°) <i>Affectation</i> : .....	3839
3°) <i>Reconstruction</i> : .....	3839
G - ENSEIGNES. ECRITEAUX .....	3839
H - ASSURANCE INCENDIE. EXPLOSIONS. DEGATS DES EAUX .....	3940
<b>TITRE 5 : CAHIER DES CHARGES</b> .....	<b>4041</b>
A - PRINCIPES .....	4041
B - CHARGES GENERALES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....	4243

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège      Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux      Tel : 05 62 57 10 08

TROISIEME PARTIE.....	<u>4445</u>
<b>STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.....</b>	<b><u>4445</u></b>
IDENTIFICATION.....	<u>4445</u>
FORMATION – MEMBRES – OBJET - DURÉE.....	<u>4445</u>
OBJET.....	<u>4647</u>
DURÉE.....	<u>4748</u>
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.....	<u>4748</u>
VOIX.....	<u>4950</u>
QUORUM.....	<u>5051</u>
MAJORITÉ.....	<u>5051</u>
TENUE DES ASSEMBLÉES.....	<u>5253</u>
ORDRE DU JOUR.....	<u>5253</u>
DÉLIBÉRATIONS.....	<u>5253</u>
FONCTIONNEMENT ET ADMINISTRATION.....	<u>5354</u>
DURÉE DE L'EXERCICE.....	<u>5859</u>
MUTATIONS.....	<u>5859</u>
CARENCES.....	<u>5960</u>
TRANSFORMATION – DISSOLUTION.....	<u>5960</u>
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ASSURANCES.....	<u>6061</u>
PUBLICATION – POUVOIR.....	<u>6061</u>
ELECTION DE DOMICILE.....	<u>6162</u>

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

**TOULOUSE** Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

**BORDEAUX** : 34-36, Rue de la Courrège - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## P R E M I E R E P A R T I E

### DESIGNATION - DESCRIPTION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

#### **I - OBSERVATIONS PRELIMINAIRES**

A la suite d'un appel à projet de l'Etat « projets innovants en faveur de la jeunesse », l'ensemble immobilier objet du présent document, a vocation à accueillir des locaux et des logements locatifs sociaux dont la réalisation respective relève simultanément de la compétence de la Commune et d'un bailleur social, et est menée au moyen d'un transfert de maîtrise d'ouvrage par la Commune.

**1** - Au regard de l'existence d'éléments de programmes divisibles et relevant de compétences distinctes, mais avec des liens physiques et fonctionnels, et en raison de l'imbrication et de la superposition d'entités affectées à des usages différents, qui permettent chacune une gestion autonome, il a été décidé de ne pas soumettre cet ensemble immobilier complexe au régime de la copropriété mais de le diviser en plusieurs volumes indépendants.

Chaque volume de cet ensemble immobilier complexe constitue un immeuble juridiquement indépendant et autonome par rapport aux autres volumes, sans aucune quote-part de propriété indivise, et chaque volume pourra faire l'objet notamment de tous les droits réels habituels et donc de toute convention en découlant.

Seules des relations de servitudes existeront entre les différents volumes, d'une part pour tenir compte de l'imbrication et de la superposition des volumes et d'autre part, pour permettre s'il y a lieu l'utilisation rationnelle de certains éléments présentant un intérêt collectif.

Le démembrement de la propriété du constituant entre ces différents volumes nécessite un état descriptif de division.

**2** – Chaque volume ainsi créé pourra être librement subdivisé en deux ou plusieurs volumes par son propriétaire qui pourra également réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

**3** – Dans les rapports entre propriétaires de volumes et leurs ayants droit successifs, seuls seront pris en considération les éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions compris dans leur volume sans égard à leur distribution intérieure et à leur affectation.

En conséquence, chaque propriétaire pourra toujours modifier le ou les volumes lui appartenant sous la seule réserve de ne pas porter atteinte aux droits des autres propriétaires. Il pourra notamment en modifier les conditions de jouissance.

**4** – Il sera obligatoire de créer un organisme de gestion collective, dont les statuts sont prévus dans la 3<sup>ème</sup> partie des présentes, et qui aura notamment pour objet de gérer les relations entre les covolumiers, de contrôler le respect

du présent Etat Descriptif de Division en Volume et du présent cahier des charges et des servitudes, et d'administrer les différents biens, équipements, services ou éléments entrant dans son objet.

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

**TOULOUSE** Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

**BORDEAUX** : 34-36, Rue de la Courrège - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## II - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Le présent état descriptif de division en volumes porte sur un bien immobilier sis :

19 rue Frédéric Joliot Curie, [cadastré Avenue de l'Yser](#), 33700 Mérignac (Gironde), dont l'accès piéton emprunte [les parcelles cadastrées](#) section BD [n° 150, 152 et 264](#) dépendant du domaine public communautaire.

L'immeuble est composé d'un bâtiment unique élevé sur 5 niveaux depuis le rez-de-chaussée :

- Le rez-de-chaussée est destiné pour partie à des parkings, bureaux et à des locaux divers (locaux techniques, locaux vélos...),
- Le R+1, est destiné à des bureaux, accessible depuis [un escalier intérieur et un escalier extérieur et à des logements accessibles depuis 2 escaliers intérieurs, un escalier extérieur et 1 ascenseur](#)
- Le R+2 et les étages supérieurs sont destinés à des logements
- 

L'assiette de la division en volumes est constituée par le périmètre de la parcelle ci-dessous désignée :

Section	Numéro parcelle	Contenance cadastrale
BD	324	22a 67ca
BD	320	00a 12ca

Ces parcelles ont fait l'objet d'un document d'arpentage n° 9190 en date du 30/06/2023 par le cabinet de Géomètre-Expert ADN.

### III – DEFINITION et PRINCIPE DE DIVISION DES VOLUMES

**L'IMMEUBLE** est divisé en différents volumes selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après. Les constructions édifiées dans les volumes ci-dessous définis sont soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Il est précisé quant à la désignation des volumes ce qui suit :

- la composition de chaque volume est décrite dans l'état descriptif ci-après, avec indication de sa surface, sa partie basse, sa partie haute,
- les superficies de chaque base ou de chaque volume, énoncées dans les présentes, ont été calculées par le Géomètre-Expert. Il s'agit des superficies des bases des volumes et en aucun cas il ne s'agit des superficies utiles, ni des superficies de plancher. Les surfaces des bases sont exprimées en mètre carré,
- pour leur description aisée, les volumes sont subdivisés, si nécessaire, en fraction de volumes simples, aussi appelées bases, à l'intérieur desquels il n'existe aucune rupture de niveau inférieur et supérieur, sauf exception,
- sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, chacun des volumes décrit dans l'état descriptif ci-après, quand il ne supporte par lui-même aucun autre volume au-dessus, est sans limitation de hauteur,
- sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, le(s) volume(s) qui contient le tréfonds, ou limites en partie basse, comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter, s'il y a lieu, toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier,
- sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, les murs périmétriques ou de façades, sont la propriété du volume qui les contient au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs,
- sauf exception indiquée sur les plans ci-annexés, les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes bâtis sont mitoyens entre ces deux volumes, la limite se situant à l'axe médian de ces murs. Le tout sous réserve de partis pris différents résultant de la description des volumes ci-après et des plans ci-annexés. Par exception, il pourra résulter de la description et des plans que les murs verticaux et les structures verticales séparant deux volumes seront propriété privative d'un volume.
- les limites horizontales séparant des volumes sont définies à la sous-face de la dalle séparant deux volumes (face inférieure de la dalle brute). Le tout sous réserve de partis pris différents résultant de la description des volumes ci-après et des plans ci-annexés.
- les cotes utilisées pour la définition des volumes :
  - sont définies en planimétrie suivant des points communs dont les coordonnées sont exprimées en système RGF 93 projection CC45 ;

- sont définies en altimétrie dans le système NGF – IGN69.

Ces cotes sont des cotes moyennes. Aucun propriétaire de volume ne pourrait s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait quelque différence due notamment aux pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, au tassement de terrain et aux mouvements propres des constructions.

- à chacun des volumes ci-après désignés est attaché, en cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, le droit de réaliser des constructions et aménagements permis à l'intérieur des volumes, conformément à leur destination et au permis de construire et à ses modificatifs éventuels et à charge pour chacun des constructeurs de se conformer aux prescriptions administratives et à la législation en vigueur, ainsi qu'aux stipulations du cahier des charges établi entre les propriétaires des volumes.
- chaque volume supportera ou bénéficiera selon le cas des diverses servitudes nécessaires, servitudes qu'impose la conception (imbrication et superposition des volumes) et le fonctionnement de l'ensemble, compte tenu de la division en volumes et notamment des servitudes d'appui, d'accrochage, de passage, de prospect, de vues, celles liées aux réseaux, mitoyennetés, surplomb, et celles définies par le cahier des charges et des servitudes qui s'applique à l'ensemble immobilier.
- le propriétaire de chacun des volumes demeure naturellement libre de soumettre son propre volume au régime de la copropriété en le fractionnant en parties privatives et parties communes.

## I V- URBANISME

L'ensemble immobilier dont il est question a fait l'objet d'un PC n° 033 281 23 Z0076, délivré le 5 octobre 2023 par la mairie de Mérignac, autorisant la création de locaux d'habitation, de bureaux, et de services publics ou d'intérêt collectif.

Il sera délivré une note de renseignements d'urbanisme annexée après mention.

## V – PLANS ANNEXES

Sont demeurés joints et annexés aux présentes après mention, les plans ci-après établis par la société GEXIA FONCIER EXPERT, S.A.R.L. de Géomètres-Experts à LABEGE, en date du 20/02/2024 :

Plan n°1 : Plan de situation

Plan n°2 : Plan cadastral

Plan n°3 - niv a : Tréfonds

Plan n°4 - niv b : RDC

Plan n°5 - niv c : R1

Plan n°6 - niv d : R2

Plan n°7 - niv e : R3

Plan n°8 - niv f : R4

Plan n°9 - Coupe AA'

Plan n°10 - coupe BB'

Ces plans n'ont pas pour objet de relater les éventuelles servitudes pouvant grever ou bénéficier à la propriété d'origine.

Ces plans sont uniquement à usage de schéma de distribution des lots. Ils ne pourront servir à aucune étude technique, architecturale ou de mesurage. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ces plans en fonction des nécessités techniques de réalisation.

Les limites périmétriques sont figuratives et tracées selon l'application cadastrale et l'état des lieux. Les limites périmétriques, cotes et superficies ne pourront être garanties qu'après bornage contradictoire et/ou étude de mitoyenneté et/ou arrêté d'alignement avec les voies publiques.

Les coordonnées planimétriques sont rattachées au système RGF-CC45.

Les coordonnées altimétriques, exprimées dans le système NGF-IGN69,

## **VI – DESCRIPTION DES VOLUMES CREEES**

Le bien immobilier désigné ci-dessus est divisé en 4 volumes, eux-mêmes subdivisés en fractions de volumes (appelés bases).

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen d'un numéro : 100, 200, 300 et 400.

### **↵ VOLUME CENT (100)**

Le volume 100 est constitué notamment par le parking situé au niveau du rez-de-chaussée et des logements situés aux étages supérieurs. Ce volume comprend également au rez-de-chaussée plusieurs locaux techniques.

Le volume 100 est constitué par le volume global résultant de la somme de NEUF (9) fractions de volumes, dénommées bases b100-1, b100-2, b100-3, b100-4, c100-1, c100-2, d100, e100 et f100 telles que figurées sur les plans, coupes et documents annexés aux présentes, et désignées comme suit :

#### **Rdc , niveau b**

##### **Base b100-1**, composée :

- d'un parking et de l'espace vélos attenant au parking avec le gros-œuvre correspondant,

**Base 100-b1 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 5-6-7-8-9-48-49-50-51-52-53-72-73-74-55-56-57-58-59-60-61-62-63**

**Superficie de la base : 728 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'à la côte supérieure NGF 39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

**Base b100-2**, composée :

- d'un local OM et d'un local sous-station, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b100-2 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 40-41-42-43-44-45-46-47-70**

**Superficie de la base : 31 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'à la côte supérieure NGF 39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

**Base b100-3**, composée :

- d'un local technique, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b100-3 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 102-103-104-105-106-107-108-109**

**Superficie de la base : 11 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'à la côte supérieure NGF 39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

**Base b100-4**, composée :

- d'un escalier et d'un ascenseur,

**Base b100-4 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 23-24-37-26-27-28-36-39-38**

**Superficie de la base : 12 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'à la côte supérieure NGF 39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

## R+1 , niveau c

**Base c100-1**, composée de l'espace aérien (situé au-dessus du parking du RDC),

**Base c100-1 : au niveau 'c', R+1 délimitée par les sommets n°s 6-7-8-9-48-49-50-51-98-99-100**

**Superficie de la base : 461 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 38.64/38.67/38.84/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1), et jusqu'à la côte supérieure NGF 42.42 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 – R+2)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

**Base c100-2**, composée de logements,

**Base c100-2 : au niveau 'c', R+1 délimitée par les sommets n°s 95-62-61-60-96-97-1-16-83-84-85-86-87-88-89-90-21-99-93-94**

**Superficie de la base : 694 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 38.85/38.64/39.07/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1), et jusqu'à la côte supérieures NGF 42.42 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 – R+2)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

## R+2, niveau d

**Base d100** composée de logements et de l'espace aérien au-dessus des parkings,

**Base d100 - : au niveau 'd', R+2 délimitée par les sommets n°s 95-62-61-60-96-97-16-83-84-85-101-99-98-51-50-49-48-9-8-7-6**

**Superficie de la base : 1771 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 42.42 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et R+2), et jusqu'aux cotes supérieurs NGF 45.25/45.52 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+2 – R+3)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

### R+3, niveau e

**Base e100** composée de logements et de l'espace aérien au-dessus des parkings,

**Base e100 - : au niveau 'e', R+3 délimitée par les sommets n°s 95-62-61-60-96-97-16-83-84-85-101-99-98-51-50-49-48-9-8-7-6**

**Superficie de la base : 1771 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 45.25/45.542 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+2 et R+3), et jusqu'à la cote supérieur NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 – R+4)**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

### R+4, niveau f

**Base f100** composée de logements et de l'espace aérien au-dessus des parkings,

**Base f100 - : au niveau 'f', R+4 délimitée par les sommets n°s 95-62-61-60-96-97-16-83-84-85-101-99-98-51-50-49-48-9-8-7-6**

**Superficie de la base : 1771 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et R+4), et sans limitation de hauteur**

Figurant sous teinte bleue sur les plans annexés.

## VOLUME DEUX CENTS (200)

Le volume 200 est constitué notamment par :

- le tréfonds,
- une partie du rez-de-chaussée,
- le R+1 à destination de bureaux

Le volume 2 est constitué par le volume global résultant de la somme de SEIZE (16) fractions de volumes, dénommées bases a200, b200-1, b200-2, b200-3, c200-1, c200-2, c200-3, d200-1, d200-2, d200-3, e200-1, e200-2, e200-3, f200-1, f200-2 et f200-3 telles que figurées sur les plans, coupes et documents annexés aux présentes, et désignées comme suit :

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## **Tréfonds , niveau a**

**Base a200**, composée, sans limitation de profondeur :

- du tréfonds,

**Base a200 : au niveau 'a', Tréfonds , délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16**

**Superficie de la base : 2279 m<sup>2</sup>**

**Sans limite de profondeur et jusqu'aux cotes NGF 34.42/34.63 m (= sous-face des dalles brutes des fondations)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

## **RDC , niveau b**

**Base b200-1**, composée :

- d'un local OM avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b200-1 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 41-42-43-110**

**Superficie de la base : 6 m<sup>2</sup>**

**Depuis des côtes inférieures NGF 33.97/34.42/34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'aux côtes supérieures NGF 38.70/38.90/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base b200-2**, composée :

- de bureaux, espace détente, sanitaires (WC / douche), d'un local CTA, d'un espace vélos et un espace extérieur, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b200-2 : au niveau 'b', RDC , délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-5-62-61-60-59-58-57-56-65-66-67-68-69-70-47-46-45-44-107-108-109-102-103-104-105-106-71-52-51-50-49-48-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35**

**Superficie de la base : 1285 m<sup>2</sup>**

**Depuis des côtes inférieures NGF 33.97/34.42/34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'aux côtes supérieures NGF 38.70/38.90/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

**TOULOUSE** Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

**BORDEAUX** : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

**Base b200-3**, composée de parkings, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b200-3 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 54-55-74-73-72**

**Superficie de la base : 79 m<sup>2</sup>**

**Depuis des côtes inférieures NGF 33.97/34.42/34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'aux côtes supérieures NGF 38.70/38.90/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le rez-de-chaussée et le R+1)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

### **R+1, niveau c**

**Base c200-1**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de l'espace vert,

**Base c200-1 : au niveau 'c', R+1, délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-95-62-61-60-96-97**

**Superficie de la base : 370 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 38.90 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1), et jusqu'à la côte supérieure NGF 42.42. m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base c200-2**, composée de [bureaux](#) et du gros œuvre associé,

**Base c200-2 : au niveau 'c', R+1, délimitée par les sommets n°s 95, 100, 99-98-51-50-49-48-9-10-11-12-13-14-15-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94**

**Superficie de la base : 716 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 38.90 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1), et jusqu'à la côte supérieure NGF 42.42. m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base c200-3**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de la verrière,

**Base c200-3 : au niveau 'c', R+1, délimitée par les sommets n°s 79-80-81-82**

**Superficie de la base : 15 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 38.90 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1), et jusqu'à la côte supérieure NGF 42.42. m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## R+2 , niveau d

**Base d200-1**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de l'espace vert,

**Base d200-1 : au niveau 'd', R+2, délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-95-62-61-60-96-97**

**Superficie de la base : 370 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 42.42m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+2 et le R+3)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base d200-2**, composée de l'espace aérien situé au-dessus du parvis,

**Base d200-2 : au niveau 'd', R+2, délimitée par les sommets n°s 9-10-11-12-13-14-15-83-84-101-99-98-51-50-49-48-Superficie de la base : 123 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 42.42 (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+2 et le R+3)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base d200-3**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de la verrière,

**Base d200-3 : au niveau 'd', R+2, délimitée par les sommets n°s 79-80-81-82**

**Superficie de la base : 15 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 42.42 (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+2 et le R+3)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

## R+3 , niveau e

**Base e200-1**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de l'espace vert,

**Base e200-1 : au niveau 'e', R+3, délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-95-62-61-60-96-97**

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrège - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

**Superficie de la base : 370 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base e200-2**, composée de l'espace aérien situé au-dessus du parvis,

**Base e200-2 : au niveau 'e', R+3, délimitée par les sommets n°s 9-10-11-12-13-14-15-83-84-101-99-98-51-50-49-48-Superficie de la base : 123 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base e200-3**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de la verrière,

**Base e200-3 : au niveau 'e', R+3, délimitée par les sommets n°s 79-80-81-82**

**Superficie de la base : 15 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 45.25 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2), et jusqu'à la côte supérieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4)**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

## **R+4 , niveau f**

**Base f200-1**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de l'espace vert,

**Base f200-1 : au niveau 'f', R+4, délimitée par les sommets n°s 1-2-3-4-95-62-61-60-96-97**

**Superficie de la base : 370 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4), et limitation de hauteur**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base f200-2**, composée de l'espace aérien situé au-dessus du parvis,

**Base f200-2 : au niveau 'f', R+4, délimitée par les sommets n°s 9-10-11-12-13-14-15-83-84-101-99-98-51-50-49-48-Superficie de la base : 123 m<sup>2</sup>**

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

**Depuis la côte inférieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4), et limitation de hauteur**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

**Base f200-3**, composée de l'espace aérien situé au-dessus de la verrière,

**Base f200-3 : au niveau 'f', R+4, délimitée par les sommets n°s 79-80-81-82**

**Superficie de la base : 15 m<sup>2</sup>**

**Depuis la côte inférieure NGF 48.62 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+3 et le R+4), et limitation de hauteur**

Figurant sous teinte mauve sur les plans annexés.

### ↳ **VOLUME TROIS CENTS (300)**

Le volume 300 est constitué par des dégagements du rez-de-chaussée et R+1 distribuant les escaliers et l'ascenseur du bâtiment

Le volume 300 est destiné appartenir à l'ASL.

Le volume 300 est constitué par le volume global résultant de la somme d'UNE (1) fraction de volume, dénommée base b300 , telles que figurée sur les plans, coupes et documents annexés aux présentes, et désignées comme suit :

### **RDC , niveau b**

**Base b300**, composée hall et du dégagement situé au RDC distribuant [notamment](#) l'escalier et l'ascenseur, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b300 : au niveau 'b', RDC, délimitée par les sommets n°s 16-17-18-19-20-21-22-23-38-39-36-28-29-30-31-31-33-34-35-1**

**Superficie de la base : 54 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 33.97/34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'aux côtes supérieures NGF 38.64/38.67/38.84/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1)**

Figurant sous teinte jaune sur les plans annexés.

### ↳ **VOLUME QUATRE CENTS (400)**

Le volume 400 est constitué par des dégagements du rez-de-chaussée et R+1 distribuant les étages du bâtiment

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

**TOULOUSE** Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

**BORDEAUX** : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

Le volume 400 est destiné appartenir à l'ASL.

Le volume 400 est constitué par le volume global résultant de la somme de DEUX (2) fractions de volumes, dénommées bases b400 et c400, telles que figurées sur les plans, coupes et documents annexés aux présentes, et désignées comme suit :

### **RDC, niveau b**

**Base b400**, composée de l'escalier, et du dégagement situé au RDC distribuant les étages supérieurs , avec le gros-œuvre correspondant,

**Base b400 : au niveau 'b', RDC , délimitée par les sommets n°s 71-51-53-72-54-55-64-65-66-67-68-69-70-40-41-110-43-44-107-106**

**Superficie de la base : 73 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 33.97/34.63 m (= sous-face des dalles brutes de plancher des fondations), et jusqu'aux côtes supérieures NGF 39.07/38.64/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1)**

Figurant sous teinte jaune sur les plans annexés.

### **R+2, niveau c**

**Base c400**, composée de l'escalier, avec le gros-œuvre correspondant,

**Base c400 : au niveau 'c', R+1, délimitée par les sommets n°s 75-76-77-78**

**Superficie de la base : 23 m<sup>2</sup>**

**Depuis les côtes inférieures NGF 39.07/38.64/39.29 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le RDC et le R+1), et jusqu'à la côte supérieure NGF 42.42 m (= sous-face des dalles brutes de plancher entre le R+1 et le R+2)**

Figurant sous teinte jaune sur les plans annexés.

## TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

VOLUME	Niveau	DESIGNATION	FRACTION	Superficie en m <sup>2</sup>	côtes NGF en m		référence à la coupe
					inférieures	supérieures	
100	b- RDC - R+1 : sous dalle des fondations et sous dalle du R+1	parking	b100-1	728	34.63	39.29	AA'
		bâti	b100-2	31	34.63	39.29	-
		LT	b100-3	11	34.63	39.29	-
		bâti	b100-4	12	34.63	39.29	-
	c- sous dalle du rdc et sous dalle du 1er étage	non bâti	c100-1	461	38.64/38.67/38.84/39.29	42.42	AA'
		bâti	c100-2	694	38.85/38.64/39.07/39.29	42.42	AA'//BB'
	d-sous dalle du 1er étage et sous dalle du 2ème étage	bâti et non bâti	d100	1771	42.42	45.25/45.52	AA'//BB'
	e-sous dalle du 2ème étage et sous dalle du 3ème étage	bâti et non bâti	e100	1771	45.25/45.52	48.62	AA'//BB'
	f-sous dalle du 3ème étage et espace aérien	bâti et non bâti	f100	1771	48.62	sans limitation de hauteur	AA'//BB'

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

200	a- tréfonds et sous-dalle des fondations	Non bâti	a200	2279	sans limitation de profondeur	34.42/34.63	AA' // BB'
	b- RDC - R+1 : sous dalle des fondations et sous dalle du R+1	bâti	b200-1	6	33.97/34.63/34.42	38.70/38.90/39.29	-
		bâti	b200-2	1285	33.97/34.63/34.42	38.70/38.90/39.29	AA'//BB'
		bâti	b200-3	79	33.97/34.63/34.42	38.70/38.90/39.29	-
	c- sous dalle du rdc et sous dalle du 1er étage	non bâti	c200-1	370	38.9	42.42	BB'
		bâti	c200-2	716	38.9	42.42	AA'
		Non bâti	c200-3	15	38.9	42.42	AA'
	d-sous dalle du 1er étage et sous dalle du 2ème étage	non bâti	d200-1	370	42.42	45.25	BB'
		non bâti	d200-2	123	42.42	45.25	AA'//BB'
		Non bâti	d200-3	15	42.42	45.25	BB'
	e-sous dalle du 2ème étage et sous du 3ème étage	non bâti	e200-1	370	45.25	48.62	BB'
		non bâti	e200-2	123	45.25	48.62	AA'//BB'

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

		Non bâti	e200-3	15	45.25	48.62	BB'
	f-sous dalle du 3ème étage et espace aérien	non bâti	f200-1	370	48.62	sans limitation de hauteur	BB'
		non bâti	f200-2	123	48.62	sans limitation de hauteur	AA'//BB'
		Non bâti	f200-3	15	48.62	sans limitation de hauteur	BB'
300		b- RDC - R+1 : sous dalle des fondations et sous dalle du R+1	bâti	b300	54	33.97/34.63	38.64/38.67/38.84/39.29
400	b- RDC - R+1 : sous dalle des fondations et sous dalle du R+1	bâti	b400	73	33.97/34.63	39.07/38.64/39.29	AA'
	c- sous dalle du rdc et sous dalle du 1er étage	bâti	c400	23	39.07/38.64/39.29	42.42	-

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrège - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## TABLEAU DES COORDONNEES PLANIMETRIQUES DES SOMMETS DES BASES

	A	B	C
1	Coordonnées des Sommets		
2	MAT	X	Y
3	1	141149023	418888265
4	2	1411151046	418888687
5	3	1411150678	418890348
6	4	1411150479	418891244
7	5	141149896	418892106
8	6	141148787	418893744
9	7	141148437	418893551
10	8	141147738	418894597
11	9	141145841	418893305
12	9	141145841	418893305
13	10	141145700	418893208
14	10	141145700	418893208
15	11	141145771	418892478
16	12	141145990	418891302
17	13	141146325	418890154
18	14	141147061	418889426
19	15	141147434	418887934
20	16	141148573	418888171
21	17	141148506	418888497
22	18	141148501	418888521
23	19	141148511	418888531
24	20	141148428	418888789
25	21	141147966	418888642
26	22	141147884	418888897
27	23	141148034	418888928
28	24	141147936	418889396
29	26	141148199	418889178
30	27	141148338	418889216
31	28	141148362	418889105
32	29	141148782	418889188
33	30	141148920	418888690
34	31	141148915	418888688
35	32	141148923	418888665
36	33	141148906	418888660
37	34	141148966	418888473
38	35	141148958	418888471
39	36	141148382	418889011
40	37	141148107	418889431
41	38	141148212	418888965
42	39	141148210	418888975
43	40	141147590	418891634
44	41	141147281	418892087
45	42	141146991	418891889
46	43	141146898	418892029
47	44	141146626	418891843
48	45	141146830	418891549
49	46	141147038	418891753
50	47	141147300	418891435
51	48	141145902	418892662
52	49	141145939	418892330
53	50	141145977	418892097
54	51	141146021	418891857
55	52	141146071	418891615
56	53	141147261	418892427
57	54	141147730	418891741
58	55	141148137	418892024
59	56	141148653	418891262
60	57	141148830	418890974
61	58	141149171	418891194
62	59	141149215	418891130
63	60	141149752	418891436
64	61	141149984	418890806
65	62	141150297	418890911
66	63	141150034	418891689
67	64	141148653	418891263
68	65	141148486	418891148
69	66	141148077	418891746
70	67	141147657	418891462
71	68	141148091	418890827
72	69	141147967	418890742
73	70	141147432	418891525
74	71	141146102	418891485
75	72	141147279	418892400
76	73	141148105	418892965
77	74	141148552	418892312
78	75	141147952	418891689
79	76	141148214	418891868
80	77	141148631	418891259
81	78	141149338	418891030
82	79	141148307	418890506
83	80	141148460	418890030
84	81	141148175	418889938
85	82	141148021	418890414
86	83	141147617	418887972
87	84	141146836	418889441
88	85	141146694	418889880
89	86	141147332	418890086
90	87	141147283	418890237
91	88	141147426	418890288
92	89	141147471	418890143
93	90	141147727	418890225
94	91	141147618	418890561
95	92	141147613	418890578
96	93	141147869	418890753
97	94	141147915	418890742
98	95	141149899	418892097
99	96	141148886	418890912
100	97	141150044	418889478
101	98	141146070	418891819
102	99	141146100	418891490
103	100	141148982	418893457
104	101	141146161	418891531
105	102	141146617	418891296
106	103	141146301	418891194
107	104	141146195	418891524
108	105	141146229	418891548
109	106	141146218	418891585
110	107	141146334	418891644
111	108	141146345	418891627
112	109	141146376	418891648
113	110	141147185	418892225

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège

Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux

Tel : 05 62 57 10 08

## DEUXIEME PARTIE

### CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES

Le présent cahier des charges et des servitudes fixe :

- les règles de droit privé établissant pour le présent et pour l'avenir les relations des propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier objet des présentes ;
- les servitudes réciproques et perpétuelles qui seront applicables à cet ensemble immobilier.
- les conventions particulières applicables dans les rapports entre propriétaires.

Ce cahier des charges et des servitudes sera divisé en plusieurs parties principales qui comprendront :

- les dispositions afférentes aux constructions ;
- les servitudes générales ;
- les servitudes et conventions particulières ;
- les dispositions diverses
- le cahier des charges

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS**

### **A - DROITS ET OBLIGATIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DU DROIT DE SUPERFICIE**

Chacun des propriétaires de volume sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres réalisés à l'intérieur de son volume avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires d'un volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

### **B - APPLICABILITE DU CAHIER DES CHARGES ET DES SERVITUDES**

Les dispositions du présent cahier des charges, et des servitudes de ses modifications ou compléments à intervenir, s'imposent :

- aux propriétaires des volumes de l'EDDV,
- à tous titulaires de droits ou d'obligations à l'égard de ces volumes,
- à tous occupants d'un bien immobilier dans l'ensemble immobilier de volumes quel que soit son titre juridique à l'occupation dudit bien.

### **C - PROPRIETE DU SOL ET DES CONSTRUCTIONS**

#### **1°) Propriété du sol :**

Comme indiqué dans la désignation résultant de l'état descriptif de division en volumes ci-dessus, et par dérogation aux dispositions de l'article 552, alinéa premier, du Code Civil, seul le droit de propriété de volume ou de superficie déterminé par rapport au plan de sustentation des parcelles constituant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier, sera compris dans les actes de cession.

#### **2°) Propriété des ouvrages :**

Les constructions, équipements et éléments existants à l'intérieur d'un volume appartiennent au propriétaire du volume.

Toutefois certains éléments à usage privatif peuvent être situés dans l'emprise de la propriété d'un autre propriétaire (passage de câbles, gaines, trémies etc...).

### 3°) Propriété des fondations :

Les fondations sont la propriété des volumes indiqués dans la description des volumes, pour chaque volume concerné.

#### **Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

**TOULOUSE** Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège      Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

**BORDEAUX** : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux      Tel : 05 62 57 10 08

## **TITRE 2 : SERVITUDES GENERALES**

### **Généralités**

Il est regroupé sous le présent « titre 2 : Servitudes Générales » et ci-après sous le « titre 3 : Servitudes Particulières », les diverses servitudes, à titre réel et perpétuel, applicables spécialement aux volumes créés pour satisfaire aux exigences techniques des constructions prévues à l'intérieur de chaque volume.

Ces servitudes ont un caractère réel ; elles ne pourront cesser que par l'effet soit de convention, soit de confusion sur une seule et même personne de la propriété des fonds servants et dominants.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds dominant et servant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes, leurs propriétaires seront réputés, accepter et consentir les servitudes en cause, sans indemnité quelconque.

Il est ici précisé que l'énumération faite au présent « titre 2 : Servitudes Générales » et ci-dessous au « titre 3 : Servitudes Particulières » ne présente aucun caractère limitatif et que chaque volume jouira et supportera d'une manière générale les servitudes nécessaires à la réalisation des constructions inhérentes à la construction en volume et au fonctionnement de l'ensemble, le tout dans la mesure de ce qui est strictement nécessaire ou utile pour rendre possible leur coexistence, leur solidité, leur entretien, leur usage, leur réparation, l'aménagement des constructions et des installations réalisées dans l'emprise des volumes, tout en préservant l'autonomie et l'utilisation rationnelle desdits volumes et celle des équipements nécessaires à leur utilisation.

Le cantonnement de toutes les servitudes résultera de la réalisation même des constructions, de la situation naturelle, des mentions contenues au « titre 3 : Servitudes Particulières », et des plans annexés à l'état descriptif de division.

Dans la mesure où l'existence de l'ensemble de ces servitudes entraîne de la part des propriétaires des fonds servants, une obligation de faire ou de ne pas faire, l'application de l'article 1221 du Code Civil est expressément écartée. L'obligation ne pourra, sauf l'effet d'un consentement unanime des intéressés, que se résoudre par une prestation en nature et non pas se résoudre en dommages et intérêts.

## **Obligation initiale de construire**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées, tout propriétaire ou titulaire de droits sur un volume de l'état descriptif de division est tenu, indépendamment des obligations qui seront énoncées dans les actes constitutifs de droits réels, de construire à l'intérieur du volume compris dans son volume, l'ensemble des biens immobiliers et ouvrages prévus, tant par les plans annexés à la demande de permis de construire à déposer par le titulaire de droit réel sur un volume, que par le permis de construire lui-même.

Cette obligation est contractée non seulement à l'égard du requérant mais également à l'égard des autres titulaires de droits réels sur un des volumes de ce même état descriptif de division.

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division devra édifier les constructions devant être incluses dans le volume considéré dans un délai qui sera déterminé en accord avec le requérant.

Cette obligation sera considérée comme exécutée, à partir de l'époque à laquelle les constructions de volume considérées seront suffisamment avancées pour que les assises nécessaires à la construction à édifier dans un autre volume, puissent trouver l'appui nécessaire.

## **Obligation de supporter des constructions**

Tout acquéreur ou titulaire de droits sur un des volumes de l'état descriptif de division, comprenant un volume fixé dans l'espace au-dessus d'un autre volume comprenant, est tenu de réaliser sa propre construction, de telle sorte qu'elle puisse supporter celle du dessus, telles que ces constructions sont prévues.

Le propriétaire du volume de l'état descriptif de division, correspondant au volume du dessous, tenu de cette obligation, ne pourra demander aucune indemnité de ce fait au propriétaire du volume de l'état descriptif de division comprenant le volume du dessus.

## **Servitudes d'appui.**

Chaque volume supérieur bénéficiera sur le volume inférieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel. Par suite, chaque dalle ou élément de structure inférieur est grevé d'une servitude d'appui au profit du volume supérieur.

En outre, les volumes constituant les volumes inférieurs devront supporter, le cas échéant, à titre de servitude, le passage et l'appui de pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs.

Dans le cas où les volumes constituant les volumes inférieurs devraient supporter, à titre de servitude, le passage et l'appui de nouveaux pieux, piliers, poteaux et généralement de toute structure porteuse supportant les volumes supérieurs, les propriétaires des volumes se rapprocheront pour convenir de la modification de l'état descriptif de division en volume.

Il est ici précisé que les structures inférieures devront résister aux charges qu'elles doivent supporter de manière à assurer la pérennité des constructions et installations des volumes supérieurs et que les constructions et aménagements des volumes supérieurs ne devront pas dépasser la charge prévue.

Toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur, nécessitée par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Il est rappelé que les éléments de structure appartiennent aux propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés et en conséquence, la charge de leur entretien et de leur réfection incombe aux propriétaires, sans préjudice toutefois de l'action en garantie contre le propriétaire du volume supérieur pour usage anormal.

## **Servitudes d'accrochage et d'ancrage**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation des ouvrages et aménagements relatifs, soit à la réalisation et au fonctionnement de l'ensemble immobilier, soit à des menus ouvrages ou travaux légers intéressant seulement le bénéficiaire de ces servitudes sans qu'il puisse être porté atteinte à la solidité et à la stabilité de l'ensemble. Dans ce dernier cas, ces servitudes entraînent au profit de leurs bénéficiaires, en tant que de besoin et sans indemnité, le droit d'entretenir, réparer les ouvrages et aménagements ainsi accrochés ou ancrés dans la structure. Les frais d'entretien et de réparation leur incombent comme les frais et le coût des dommages que cet entretien ou cette réparation est susceptible d'apporter à la structure.

## **Servitudes de vues, de prospects, de surplomb et de tour d'échelle**

Les volumes sont grevés les uns par rapport aux autres des servitudes réciproques réelles et perpétuelles de vue, de prospects, de surplombs et de tour d'échelle, résultant de la réalisation et de l'implantation des constructions déterminées par tout permis de construire.

Les propriétaires de chaque volume devront notamment supporter les vues directes ou obliques, quand bien même les ouvertures seraient placées à des distances des limites séparatives inférieures aux distances réglementaires.

Le tour d'échelle s'exercera le long de la limite séparative entre les deux fonds, sur la largeur nécessaire à l'entretien, la réparation ou la reconstruction des ouvrages du fond dominant se trouvant sur la limite séparative ou à proximité : l'emprise ainsi occupée devra être la plus réduite possible et déranger le moins possible le fond servant, en fonction des techniques employées et du matériel nécessaire.

Ce tour d'échelle s'exercera aux seuls frais du fond dominant, à charge pour lui de remettre les lieux dans leur état initial. Le bénéficiaire devra en outre prendre et faire prendre toute mesure afin que la pose des échelles, échafaudages, matériels... soit effectuée par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fond servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par un architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fond servant

### **Servitudes de passage**

Chacun des volumes bénéficiera ou sera grevé de toute servitude de passage qui s'avérerait indispensable pour la vie normale et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires de volumes devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations nécessaires pour le bon entretien des immeubles et si besoin est, laisser le passage aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés, soit de vérifier l'état des installations, soit de surveiller, conduire ou exécuter les travaux.

### **Servitudes relatives aux réseaux de canalisation et gaines**

Les différents volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel, de toutes servitudes :

- de passage des divers réseaux, canalisations et gaines et notamment de liquides, d'électricité, de gaz, d'aération, de ventilation, de télécommunication, de télédistribution, d'évacuation de résidus, etc. nécessaires à la desserte des différents biens immobiliers à édifier et aux aménagements à effectuer.

- et de toute servitude de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou au remplacement des réseaux dont il s'agit.

- si des modifications d'implantation étaient demandées par l'administration compétente, elles devront être réalisées aux endroits les moins dommageables et les servitudes ci-dessus seront reportées sur les lieux de la nouvelle implantation en ayant obtenu préalablement l'accord formel des parties, de l'architecte, des bureaux d'étude et des bureaux de contrôle

attestant que toutes les garanties ont été prises pour éviter les nuisances, odeurs, bruits, etc.

Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Les travaux d'entretien et de réparation des différents réseaux conçus pour desservir privativement chacune des propriétés, notamment en ce qui concerne l'eau, le gaz, l'électricité, la ventilation, le téléphone, les câbles et canalisations de transmission, seront supportés intégralement par les bénéficiaires desdits réseaux, quel que soit le volume dans lequel la réparation ou l'entretien est à effectuer.

Il en sera de même pour les réseaux d'eaux usées dont l'entretien et la réparation des équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations par exemple) seront supportés par le propriétaire qui en sera l'utilisateur quand ils sont destinés à l'usage d'une seule propriété.

Par contre, quand lesdits réseaux se regroupent avec des réseaux d'eaux usées provenant d'autres propriétés, l'entretien, la réparation et la réfection de ces parties de réseaux seront assurés par les différents propriétaires ou titulaires de droits.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété de la puissance publique ou de société concessionnaires, les tuyaux, les canalisations, gaines et réseaux affectés à l'usage exclusif d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes, ils seront indivis entre ces volumes.

## **Servitudes d'écoulement des eaux pluviales**

Les propriétaires ou titulaires de droits sur des volumes supérieurs bénéficient à l'encontre des volumes inférieurs de toutes servitudes d'écoulement d'eau de pluie.

Les équipements nécessaires (tuyauteries, canalisations, etc.) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par les propriétaires ou titulaires de droits sur les volumes supérieurs qui à cet effet bénéficieront de toutes les contraintes nécessaires, accès, passage, etc. sur le ou les volumes inférieurs.

## **Servitude de sécurité-incendie**

Le maintien en état de l'isolation coupe-feu de voiles et de planchers, ainsi que la stabilité au feu d'éléments porteurs, incombent au propriétaire ou titulaire de droits du volume dont l'usage exige cette isolation.

Tout propriétaire réalisera à ses frais les travaux rendus nécessaires par des prescriptions imposées par les autorités publiques pour améliorer la sécurité dans son volume. Si ces travaux nécessitent d'opérer dans le volume tiers, à condition que lesdits travaux soient le dernier recours, le propriétaire du

volume tiers ne pourra pas s'y opposer sauf à adresser, au requérant, dans les deux mois un avis motivé de son refus.

### **TITRE 3 : SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES ENTRE LES VOLUMES**

Si certaines servitudes particulières ci-après nécessitent une répartition de frais mais qu'aucune répartition particulière n'est prévue au présent Titre 3, alors ces frais seront partagés entre les volumes suivant la même répartition que les charges générales.

1) **Servitude de passage piétons grevant le volume n° 100 au profit du volume n° 200 :**

Le volume CENT (100) est grevé au profit du volume DEUX CENTS (200), d'une servitude de passage piétons, afin de pouvoir accéder au local.

Cette servitude dépend du volume 100 (base 100 b-3), telle qu'indiquée sous un pointillé vert sur les plans ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite, et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au volume grevé.

*Fonds dominants : VOLUME DEUX CENTS (200),*

*Fonds servant : VOLUME CENTS (100)*

2) **Servitude de passage piétons grevant le volume n° 200 au profit du volume n° 100 et 400 :**

Le volume DEUX CENTS (200) est grevé au profit des volume CENT (100), et QUATRE CENTS (400) d'une servitude de passage piétons, afin d'accéder aux circulations du rez-de-chaussée.

Cette servitude dépend du volume 200 (base 200 b-2), telle qu'indiquée sous un pointillé rouge sur les plans ci-joints et annexés.

Cette servitude sera gratuite, et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au volume grevé.

*Fonds dominants : VOLUME CENT (100), QUATRE CENTS (400)*

*Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)*

### 3) *Servitude de passage pour l'accès au stationnement*

Les volumes 200 et 100 sont grevés réciproquement d'une servitude de passage permettant l'accès aux places de stationnement dans les volumes 100 et 200 du rez de chaussée.

Cette servitude figure respectivement sous un pointillé rouge et vert sur les plans ci-joints et annexés. Cette servitude sera gratuite, et pourra s'exercer en tous temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au volume grevé.

*Fonds dominants : VOLUME CENT (100) et VOLUME DEUX CENTS (200)*

*Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200) et VOLUME CENT (100)*

### 4) *Servitude de passage pour la desserte via les escaliers extérieurs en RDC et en R+1*

Les volumes 200 et 100 sont grevés réciproquement d'une servitude de passage piéton permettant l'accès à l'escalier inclus dans le volume 100 depuis ou vers l'extérieur.

Cette servitude figure respectivement sous un pointillé cyan (accès extérieur [en RDC](#)) et orange (intérieur [R+1](#)) sur les plans ci-joints et annexés. Cette servitude sera gratuite, et pourra s'exercer en tous temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au volume grevé.

*Fonds dominants : VOLUME CENT (100) et VOLUME DEUX CENTS (200)*

*Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200) et VOLUME CENT (100)*

### 5) *Servitude de passage personnes à mobilité réduite*

Le volume CENT (100) est grevé au profit du volume DEUX CENTS (200), d'une servitude de passage ponctuel destinée exclusivement aux personnes à mobilité réduite, afin que ces dernières puissent emprunter l'ascenseur inclus dans le volume 100 et accéder ainsi au volume 200, en R+1.

Cette servitude dépend du volume 100 (base c 100-2), telle qu'indiquée sous un pointillé rose sur les plans ci-joints et annexés.

*Fonds dominant : VOLUME DEUX CENTS (200)*

*Fonds servant : VOLUME CENT (100)*

Cette servitude sera gratuite tant que son exercice demeure ponctuel.

#### 6) Servitude d'accès à la verrière pour les opérations d'entretien

Le volume CENT (100) est grevé au profit du volume DEUX CENTS (200), d'une servitude de passage ponctuel destinée exclusivement à l'entretien de la verrière incluse dans le volume 200

*Fonds dominant : VOLUME DEUX CENTS (200)*

*Fonds servant : VOLUME CENT (100)*

*L'exercice de cette servitude sera gratuit mais devra faire l'objet d'une notification de la part du propriétaire du volume fonds dominant au propriétaire du volume fonds servant au moins 15 jours à l'agence, sauf urgence telle qu'un sinistre affectant la verrière.*

#### 7) Servitude d'accès au local TGBT en rez-de-chaussée

Le volume DEUX CENTS (200) est grevé au profit du volume CENT (100) d'une servitude de passage piétons, afin d'accéder au local TGBT qui comprend notamment les équipements électriques du volume 100

Cette servitude dépend du volume 200 et est figurée en pointillé jaune sur les plans ci-joints et annexés

*Fonds dominant : VOLUME CENT (100)*

*Fonds servant : VOLUME DEUX CENTS (200)*

Cette servitude sera gratuite, et pourra s'exercer en tout temps et heures, elle devra occasionner le moins de gêne possible au volume grevé.

*D'une manière générale, en cas de dégradation affectant l'un des fonds, occasionnée par l'exercice de l'une de ces servitudes, les règles de responsabilité générale s'appliqueront, sans préjudice de la mise en œuvre de garanties et convention d'assurance.*

## TITRE 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

### A - Tréfonds

Les propriétaires des volumes comprenant une partie du tréfonds ne seront tenus envers les propriétaires des autres volumes à aucune garantie de l'état du sol et du sous-sol, et il ne pourra être exercé tant contre eux que contre les propriétaires successifs de ce volume de tréfonds par les autres propriétaires aucun recours pour cause de mauvais état de ce sol ou sous-sol, vices de

Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

toutes natures, apparents ou cachés, pour cause de fouilles, carrières ou remblais qui auraient pu être faits et de tous éboulements, excavations ou affaissements qui viendraient à se produire.

Le volume de tréfonds est grevé de toutes les servitudes nécessaires à l'existence tant en infrastructure qu'en superstructure, de toutes les constructions ou ouvrages généralement quelconques qui seront édifiés dans les volumes.

Ces servitudes comporteront, notamment pour les propriétaires des fonds dominants, le droit d'accéder aux tréfonds pour tous aménagements qui pourraient se révéler nécessaires au cas où la nature de ce tréfonds serait reconnue provocatrice de troubles et vices de constructions édifiées. Le droit d'accès se fera de façon à occasionner le moins de gêne possible aux fonds servants (volumes grevés).

Au regard de ces servitudes, le tréfonds sera fonds servant et les constructions qui y seront édifiées, à quelque époque que ce soit, seront fonds dominant.

## **B - Communication du cahier des charges et des servitudes**

Le cahier des charges et des servitudes devra être porté à la connaissance de tout propriétaire ou locataire de volume.

Tout propriétaire s'engage à faire figurer dans tout contrat emportant mutation ou location, que l'acquéreur ou locataire a pris connaissance du cahier des charges et des servitudes et s'engage à le respecter. Le tout sous la responsabilité du propriétaire.

D'autre part, si un volume devient la propriété de plusieurs copropriétaires, le règlement de copropriété ou les décisions des assemblées générales des copropriétaires ne pourront pas modifier les dispositions prévues au présent cahier des charges et des servitudes.

## **C - Modification des volumes**

Chaque propriétaire de volume pourra, sans l'accord des propriétaires des autres volumes (mais sous réserve de leurs droits, de ceux de leurs ayants-cause et de ceux des tiers, qu'elle qu'en soit la nature) :

- diviser un volume en deux ou plusieurs nouveaux volumes ;
- réunir deux ou plusieurs volumes contigus.

L'état descriptif sera modifié en conséquence et cette modification sera publiée par son auteur au service de la publicité foncière.

## **D - Dispositions relatives à l'aménagement et à l'entretien du bâtiment**

### 1°) Obligation générale d'entretien et réparation :

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

### 2°) Structures porteuses – Ouvrages d'intérêt collectif pour les propriétaires :

Chaque propriétaire devra utiliser et entretenir ses locaux de manière à n'apporter aucune dégradation aux structures porteuses et/ou aux ouvrages d'intérêt collectif à l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier.

Chaque propriétaire supportera les frais entraînés par la réfection, l'entretien courant et les petites réparations de la partie des ouvrages lui appartenant.

## **E - Dispositions relatives à la sécurité et la sûreté.**

Tout « propriétaire » de volume devra appliquer la réglementation en vigueur ou en usage concernant son bâtiment, ainsi que les mesures complémentaires qui pourraient être imposées à tout ou partie de l'ensemble immobilier, par les autorités publiques.

Il appartiendra au « propriétaire » de volume de prendre toutes dispositions pour la surveillance de son bâtiment, et de conclure un contrat d'entretien de ses réseaux particuliers.

## **F - Dispositions relatives aux travaux, modifications, restauration et reconstruction**

L'ensemble immobilier est constitué des volumes ci-dessus désignés formant des propriétés juridiquement dissociées mais obligatoirement liées l'une à l'autre par le réseau des servitudes nécessaires à l'exercice du droit de propriété de chacun (appuis, accrochages, passages, etc.).

L'ensemble des travaux d'améliorations, de modifications ou de reconstructions des ouvrages devront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

**Les droits résiduels à bâtir sont répartis entre les différents volumes au prorata de leurs superficies de planchers existantes**

### 1°) Travaux : modifications-améliorations :

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien ni la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, ni l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux affectent la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'après une validation des covoolumiers par un vote à la majorité absolue.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

Le cas échéant, le propriétaire auteur des travaux devra faire procéder, à ses frais, à la mise à jour et à la publication des modifications apportées par ses travaux à l'Etat Descriptif de Division en Volumes, au cahier des charges et des servitudes, ou aux statuts de l'organisme de gestion.

## 2°) Affectation :

Il est possible de modifier la destination des locaux sous réserve des autorisations administratives et de la prise en charge des incidences financières qui en résultent, par le volume concerné.

## 3°) Reconstruction :

En cas de destruction de tout ou partie des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes, leur reconstruction est obligatoire si les parties à reconstruire dans un volume doivent à un autre, appuis, accrochage ou autres servitudes. Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Tout propriétaire refusant de s'exécuter serait privé de sa quote-part d'indemnité et restera tenu :

- soit de laisser traverser son volume par les structures d'appui et d'accrochage des volumes à reconstruire, et ceci conformément à l'article 698 du code civil,
- soit, par application de l'article 699 du Code Civil, d'abandonner son bien aux autres propriétaires.

Bien entendu, chacun conserve la faculté de vendre son bien à un tiers qui deviendra redevable des mêmes obligations.

## **G - Enseignes. Ecriteaux**

Tout propriétaire pourra installer dans son volume des enseignes et écriteaux pour signaler son emplacement dans l'ensemble immobilier.

Cette faculté devra s'inscrire dans le respect des prescriptions relatives aux publicités, enseignes et préenseignes codifiées aux articles L581-1 et suivants ainsi qu'aux articles R581-1 et suivants du code de l'environnement.

## **H - Assurance incendie. Explosions. Dégâts des eaux**

1°) Tous les propriétaires ou groupes de propriétaires d'un ou plusieurs volumes compris dans l'ensemble immobilier objet des présentes devront assurer ceux-ci et les ouvrages réalisés auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature, résultant des présentes.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer leur responsabilité civile de propriétaire, notamment en ce qui concerne les ouvrages sur lesquels s'exercent des servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant et, aussi pour la responsabilité pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien de leurs ouvrages.

En outre, lorsque l'activité exercée dans l'un des volumes entraînera l'exigibilité d'une surprime au titre des autres volumes, la fraction entraînée par cette situation incombera au propriétaire du ou des volumes hébergeant ladite activité ou les installations en cause.

2°) Chacun des propriétaires de volume devra justifier chaque année à l'ensemble des autres propriétaires de la souscription à ces assurances et du paiement des primes correspondantes par la production des quittances correspondantes établies par la Compagnie d'assurance.

3°) Dans le cas où l'ensemble des propriétaires de volumes déciderait de la souscription d'une police d'assurances unique pour l'ensemble des volumes, le contrat devra prévoir l'individualisation :

- des indemnités revenant à chaque volume en cas de sinistre,
- de la prime afférente à chaque volume,
- et toutes indications utiles à la transmission de plein droit prévue à l'article L 121-10 du Code des assurances.

## **TITRE 5 : CAHIER DES CHARGES**

### **A - Principes**

Chaque propriétaire supportera le coût des dépenses de toute nature, afférentes à l'entretien, la réparation, le remplacement des biens dont il a la propriété par suite de l'acquisition de la construction qu'il en a faite.

Pour les bâtiments inclus en totalité dans un seul volume, l'ensemble des charges liées au bâtiment incombent au propriétaire dudit volume.

Chaque volume est grevé de servitudes, permettant le passage au profit des autres volumes, des canalisations gaines et conduits divers. Les dépenses de tous ordres affectant lesdites gaines et conduits seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense, quand bien même ces gaines et conduits appartiendraient au volume traversé. D'une manière générale, les charges afférentes aux réseaux particuliers passant sur un volume, sont affectées au bénéficiaire de la servitude de passage.

Les charges afférentes aux constructions et équipements situés dans un volume appartenant à un propriétaire déterminé et grevé d'une servitude au profit du propriétaire d'un autre volume, sont supportées par les bénéficiaires de cette servitude ou de cet équipement. Si, en fonction du parti technique adopté, un volume devait ne pas profiter de l'un des éléments collectifs dont les charges sont réparties comme il est dit aux articles ci-après, il se trouverait après avis de l'architecte de l'ensemble, exonéré de toute contribution à ces charges.

D'une manière générale, les charges de toute nature, seront supportées par le volume auquel profite le fait générateur de la dépense.

Chacun des volumes s'obligera à entretenir les toitures et le ravalement des façades du bâtiment compris dans le volume, à ses frais exclusifs.

Les accessoires fixés en toitures demeureront à la charge et sous la responsabilité de leur(s) propriétaire(s) respectif(s).

L'ensemble de ces travaux devront être réalisés dans le respect de l'harmonie générale de l'ensemble immobilier.

Il est ici rappelé que l'un des objets de l'Association Syndicale Libre est de veiller au bon entretien et à la composition architecturale, l'harmonie générale du bâtiment, tous travaux impactant cette harmonie devant être précédés d'une décision de l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre.

En cas de contestation sur la nature ou l'origine de la dépense, la répartition sera effectuée par décision prise, par le Président de l'Association des propriétaires, en conformité de l'avis de tout expert missionné à cet effet par

l'Assemblée Générale, statuant aux conditions fixées par les statuts de l'Association.

Les charges afférentes aux ouvrages et éléments en mitoyenneté seront réparties entre leurs propriétaires selon les règles de droit privé, sauf stipulations contraires.

Les dépenses afférentes aux revêtements situés en surface ou sous-face de dalle seront supportées par les propriétaires du volume à l'intérieur duquel se trouvent situés ces revêtements.

Toutefois, chaque propriétaire supportera seul les dépenses et les frais résultant de désordres causés à des biens collectifs ou aux constructions ou équipements d'un autre volume et dont l'origine serait de son seul fait, celui de ses locataires ou de ses ayants droit (inobservation des dispositions du cahier des charges et de ses règles d'usage, malveillance...).

### **Répartition des charges en cas de copropriété ou d'indivision**

Dans le cas où un volume ferait l'objet d'une copropriété, l'appel de fonds sera adressé au syndic de la copropriété, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès des différents copropriétaires concernés, en fonction de la répartition prévue dans le règlement de copropriété.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'Association pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées des copropriétaires ainsi que la répartition prévue par le règlement de copropriété pour les charges concernées, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque copropriétaire.

De même, en cas d'indivision d'un volume, l'appel de fonds sera adressé au représentant de l'indivision, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès de chaque coindivisaire en fonction des droits de chacun dans l'indivision.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'Association pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées ainsi que la répartition des droits de chaque coindivisaire, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque coindivisaire.

## **B - Charges générales à l'ensemble immobilier**

### **Définition des charges générales**

Constituent des charges générales à l'ensemble immobilier :

- les frais de fonctionnement de toute nature de l'organe de gestion choisi pour administrer l'ensemble immobilier, à savoir l'Association Syndicale Libre (ASL) dont les statuts figurent en 3<sup>ème</sup> partie des présentes, en ce compris les éventuels salaires et rémunérations du Président ou d'autres membres,
- les salaires et charges sociales du personnel qui serait engagé par l'organe de gestion,
- les primes de police d'assurance contre l'incendie et autres risques (dégâts des eaux et responsabilité civile...), souscrites par l'Association dans le cas d'une souscription à une police d'assurance générale englobant l'ensemble immobilier,
- les impôts, taxes et redevances de toute nature qui seront appelées au niveau de l'ensemble immobilier,
- les frais de justice concernant toute procédure dans laquelle l'Association serait impliquée,
- les dépenses afférentes aux ouvrages et éléments d'équipement de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif, lorsque ces dépenses ne rentrent pas dans le cadre des répartitions particulières, ou ne peuvent pas être affectées directement à l'un des propriétaires ou à certains d'entre eux uniquement, quelle qu'en soit la cause,
- tous les frais de nettoyage, d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement, liés aux biens immobiliers dont l'Association sera propriétaire (et notamment les volumes 300 et 400), et qui ne feront pas l'objet d'une répartition particulière,
- et plus généralement, toutes dépenses d'intérêt général qui seraient décidées par l'Association, au profit de l'ensemble immobilier, et/ou qui rentrent dans la réalisation de son objet social,

Il est en outre, renvoyé au TITRE 3: SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES du présent document pour ce qui concernerait les charges particulières liées à l'existence de servitudes entre les volumes. Si certaines servitudes nécessitent une répartition de frais mais qu'aucune répartition particulière n'est prévue au Titre 3, alors ces frais seront répartis entre les volumes suivant la même répartition que les charges générales.

## Répartition des charges générales

La répartition des charges générales est calculée pour chacun des volumes au prorata des superficies des bases/fractions des volumes 100 et 200.

De plus, les volumes 300 et 400 destinés à rester la propriété de l'ASL, n'ont pas été pris en compte car ils ne sont pas destinés à participer aux votes ni à être appelés en paiement de charges.

Les charges générales seront donc réparties entre les propriétaires des volumes, dans les proportions indiquées dans le tableau de répartition ci-après :

**Tableau de répartition des charges générales**

VOLUME	NATURE	QUOTE-PART pour les charges en 1000ème
100	Bâti	645
200	Bâti	355
TOTAL		1000

## TROISIEME PARTIE

### STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE

#### Identification

##### Dénomination

L'association est dénommée : « L'Association Syndicale Libre de l'ensemble immobilier Pôle Territorial de Coopération Jeunesse (PTCJ) ».

##### Siège

Le siège de l'association est défini provisoirement au [40 rue d'Armagnac, 33 074 BORDEAUX](#).

Il pourra être transféré en tout autre endroit par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité simple.

##### Nomination du Président provisoire

Pour la période comprise entre la création de l'ASL et la première assemblée générale de ses membres, la fonction de Président provisoire sera assurée par Respect de Toi(ts), ou tout autre professionnel qui lui serait valablement substitué, [sur simple proposition des maîtres d'ouvrage.](#)

Pendant cette période, il assumera l'administration de l'ASL et exercera les pouvoirs conférés au syndicat par les présents statuts.

#### Formation – Membres – Objet - Durée

##### Forme de l'association syndicale

Il est formé une Association Syndicale Libre, qui prendra la forme d'une Association Syndicale Libre (ASL) régie par l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux Associations Syndicales de Propriétaires et du décret du 3 mai 2006 pris pour son application, modifiés par les lois n° 2004-1343 du 09 décembre 2004, n°2006-1772 du 30 décembre 2006 et n° 2014-366 du 24 mars 2014, et tous les textes législatifs ou réglementaires qui les ont complétés ou modifiés, et par les présents statuts.

Cette association existera et entrera en fonction à compter du jour où la première vente de volume sera effectuée et que les biens compris dans le périmètre appartiendront à au moins deux propriétaires distincts et seront achevés.

#### Gexia Foncier Expert

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

## Membres de l'ASL

Sont membres de plein droit de l'ASL et par le seul fait de leur acquisition :

- Tous les titulaires de droits de propriété pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, les propriétaires de biens immobiliers dans le périmètre de l'ensemble immobilier constitué des volumes immobiliers décrit à la 1<sup>ère</sup> partie des présentes dans l'Etat Descriptif de Division Volumétrique),
- Et tous les titulaires de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété (par exemple les propriétaires de nouveaux volumes issus de la subdivision des volumes cités à l'alinéa précédent, ou chaque copropriétaire dans le cas d'une copropriété établie dans l'emprise d'un des volumes cités à l'alinéa précédent),

Le consentement exigé par l'article 5 de la loi du 21 juin 1865 pour adhérer à la présente association résulte :

- Soit de la participation du propriétaire à l'acte portant constitution de la présente ASL et à l'établissement de ses statuts ;
- Soit de tous actes ou événements emportant mutation à titre gratuit ou onéreux des biens dont s'agit.

Si une personne morale est propriétaire, ses organes de direction assurent sa représentation au sein de l'Association Syndicale Libre.

En cas d'usufruit, le nu-propriétaire est seul membre de l'association. Il informe l'usufruitier de la création ou de l'existence de l'association et des décisions prises par elle. Il peut toutefois convenir avec l'usufruitier que celui-ci prendra seul la qualité de membre de l'association et l'informerá des décisions prises par celle-ci.

Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association de propriétaires sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'association et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à la dissolution de l'association ou la réduction de son périmètre.

Tous titulaires successifs de droits de propriété sur ces immeubles, ou de droits résultant du démembrement de ce droit de propriété, devront se conformer aux obligations résultant de l'état descriptif de division volumétrique qui précède et des présents statuts de l'association.

## **Objet**

L'ASL a pour objet :

- a) De devenir propriétaire de biens immobiliers, de volumes ou d'équipements dont elle aurait la charge (notamment les volumes 300 et 400 décrit à l'Etat Descriptif de Division en Volume ci-dessus),
- b) D'assurer la construction, l'entretien, la réparation et la gestion des biens constituant d'ouvrages, d'espaces ou d'éléments d'équipement présentant un intérêt collectif pour l'ensemble des propriétaires de l'ensemble immobilier ou certains d'entre eux,
- c) De contrôler le respect de l'Etat Descriptif de Division en Volumes,
- d) De contrôler l'application du cahier des charges et des servitudes, et de faire respecter l'application des règles d'harmonie au sein de l'ensemble immobilier (ex : les gardes corps et appuis fenêtre en façade, ravalement...),
- e) D'une façon générale, d'administrer, de gérer, d'assurer l'entretien des, ouvrages et équipements à l'usage tous ou de plusieurs propriétaires,
- f) D'établir ultérieurement tous nouveaux aménagements et équipements présentant un intérêt collectif,
- g) De passer tous contrats et marchés avec des fournisseurs de services (notamment entretien, vérifications règlementaires et obligatoires), alarmes, marchandises et matériels,
- h) De mettre en œuvre des actions tendant à faire respecter les services, règles et charges résultant des présentes,
- i) De souscrire pour son compte et celui de ses membres toute police d'assurance sur les biens de l'ensemble immobilier, d'encaisser toute indemnité, d'assurer les charges de remise en état et de reconstruction,
- j) De répartir les dépenses de gestion, d'entretien et de réfection entre les membres ainsi que de les recouvrer et de les payer.
- k) De conclure tous contrats, y compris de location pour son compte et/ou celui de ses membres.
- l) D'agir en justice, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer, sous réserve de l'accomplissement des formalités de publicité prévues selon le cas aux articles 8, 15 ou 43 de l'ordonnance du 1er juillet 2004.

Dans ces buts, faire toutes déclarations et formalités nécessaires.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourantes directement ou indirectement à la réalisation de cet objet, que l'ASL ait ou non la propriété des ouvrages et équipements, et ce à compter de la date de la création de l'ASL.

## Durée

La durée de l'ASL est illimitée.

## Assemblée générale

### **Composition**

L'assemblée générale se compose de toutes les membres de l'Association définis précédemment.

Les membres de l'assemblée générale peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix.

Au cas où serait créée, dans un volume ou dans un bien immobilier compris dans l'association, une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires chargeront le syndic de la copropriété, dûment mandaté, de les représenter à l'assemblée générale des propriétaires de l'Association. Un même syndic ne pourra être mandaté par les copropriétaires de plus d'une copropriété. Dans ce cas, les autres copropriétés devront charger un mandataire ad hoc de les représenter, qui ne sera pas ce même syndic.

A l'égard de l'association, le vote émis par le syndic (ou le mandataire ad hoc) d'une copropriété est considéré comme l'expression de la volonté de ceux qu'il représente : le vote du syndic (ou du mandataire ad hoc) est donc indivisible.

Le syndic d'une copropriété peut également se faire assister, lors de l'assemblée générale de l'association, par l'un de ses copropriétaires ; cependant ce copropriétaire ne dispose alors que d'une voix consultative.

Dans le cas d'une indivision, les indivisaires seront représentés par un mandataire unique désigné par le groupe d'indivisaires conformément aux dispositions de la convention d'indivision, et le vote de ce mandataire sera considéré comme indivisible.

En cas de démembrement de propriété, le nu propriétaire ou l'usufruitier doit se faire représenter par l'un d'eux ou par un mandataire commun membre de l'association qui, à défaut d'accord, sera désigné par l'autorité judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier, à la requête de l'un d'entre eux, ou du Président de l'association, s'il le juge utile à son bon fonctionnement, le tout aux seuls frais des intéressés.

Avant chaque assemblée générale le Président constate les mutations intervenues depuis la dernière assemblée et modifie en conséquence l'état nominatif des membres de l'ASL.

## **Pouvoirs**

L'assemblée générale, statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-après prévues, est souveraine pour les questions relevant de l'objet de l'ASL. Notamment :

- Elle nomme les membres du syndicat et parmi eux le Président de l'ASL,
- Elle approuve le budget, et les comptes de l'année écoulée,
- Elle décide de tous les emprunts à contracter par l'ASL,
- Elle modifie les statuts de l'ASL,
- Elle modifie le règlement intérieur de l'ensemble immobilier qui définit les règles d'utilisation des ouvrages et équipements d'intérêt collectif.
- Elle fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des entreprises est obligatoire

Les décisions régulièrement prises obligent tous les membres, même ceux qui ont voté contre la décision ou se sont abstenus ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

Lorsqu'un ou plusieurs des immeubles compris dans le périmètre d'une association foncière urbaine sont régis par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les travaux sur lesquels porte l'objet de l'association sont réputés rendus obligatoires au sens de l'article 25 de ladite loi.

## **Convocation**

L'assemblée générale est réunie une fois par an, à titre ordinaire, à l'initiative du Président ; Elle peut être convoquée extraordinairement lorsque le Président ou le syndicat le juge nécessaire.

En outre, elle doit être convoquée extraordinairement lorsque la demande écrite a été faite au Président par les membres de l'assemblée représentant au moins le quart des voix de l'ensemble des membres, laquelle demande doit indiquer les questions à inscrire à l'ordre du jour.

Les convocations sont adressées au moins 21 jours avant la réunion. Elles contiennent le jour, le lieu, l'heure de la réunion et l'ordre du jour. Elles sont adressées aux membres ou à leurs représentants, au domicile qu'ils ont fait connaître, et sous pli recommandé avec demande d'avis de réception ou remises en main propre contre émargement. Lorsque les membres sont des copropriétaires, les convocations sont valablement adressées à leur syndic.

La première assemblée générale devra être convoquée au plus tard dans les six mois de la naissance de l'ASL ou de l'achèvement de l'ensemble immobilier. Elle aura notamment pour objet de désigner le Président de l'association et de voter le budget prévisionnel.

La première assemblée générale sera valablement convoquée par celui de ses membres détenant le plus grand nombre de voix ou par le Président nommé à titre provisoire.

## **Voix**

Chaque membre de l'assemblée dispose d'un nombre de voix qui sont définies au tableau ci-après, calculées au prorata de la superficie de plancher des volumes,

De plus, les volumes 300 et 400 destinés à rester la propriété de l'ASL n'ont pas été pris en compte car ils ne sont pas destinés à participer aux votes ni à être appelés en paiement de charges.

**Tableau de répartition des voix**

VOLUME	NATURE	Voix en 1000ème
100	Bâti	645
200	Bâti	355
TOTAL		1000

Le Président de l'ASL établit chaque année, au premier janvier, le tableau portant définition du nombre des voix des membres, sauf en cas de changement après le premier janvier, à attribuer ces voix aux nouveaux membres ou à répartir ces voix entre l'ancien et le nouveau en cas de mutation partielle.

En cas de différend, le bureau de l'assemblée générale a compétence pour statuer souverainement sur le nombre de voix appartenant à chaque membre de l'ASL.

## Quorum

L' « Assemblée Générale » est valablement constituée lorsque le nombre de voix des propriétaires présents ou représentés est supérieur à la moitié de la totalité des voix.

Si ce quorum n'est pas atteint lors d'une première Assemblée, une seconde est convoquée avec le même ordre du jour, mais sans règle de quorum, dans les huit jours.

Toutefois, au cas où la première « Assemblée Générale » qui doit élire le Syndicat ne pourrait délibérer valablement, il est expressément prévu qu'une seconde Assemblée se tiendra immédiatement après la proclamation par le Président que le quorum légal n'a pas été atteint, le même jour, au même lieu, avec le même ordre du jour et sans règle de quorum.

## Majorité

Par exception aux dispositions générales qui suivent, il est expressément convenu qu'il sera fait application des dispositions spécifiques suivantes pour prévenir tout abus de majorité : lorsqu'un propriétaire de volume(s) possède un nombre de voix supérieure à la moitié, à savoir supérieur à 500, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres volumes.

### **La majorité simple**

Sauf les exceptions ci-après énoncées et celles pouvant résulter, le cas échéant, de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, les décisions de l'assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés.

### **La majorité absolue**

Lorsque l'assemblée est appelée à délibérer :

- Sur des travaux d'amélioration, sur un projet de création d'équipements nouveaux ou tout projet d'amélioration des accès ou encore sur l'engagement d'une action en exécution forcée des dispositions de l'EDDV et du règlement intérieur (autres que le recouvrement des charges) ;
- Sur la demande d'un propriétaire de volume qui souhaite réaliser sur ses ouvrages ou locaux des travaux quelconques (amélioration, modifications...) qui affectent la solidité ou l'harmonie générale de l'ensemble immobilier,

ces décisions sont prises à la majorité absolue des voix appartenant à tous les membres de l'ASL.

On entend par majorité absolue : la moitié plus une des voix détenues par tous les membres de l'ASL.

### **La majorité des deux tiers des voix**

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur un projet de modification des présents Statuts, sauf modification relative à ce qui est prévu au paragraphe « unanimité », ou de l'Etat Descriptif de Division en Volumes, ses décisions sont valablement prises par les membres de l'ASL détenant ensemble les deux tiers (2/3) au moins des voix.

Au cas où l'Assemblée, saisie d'un projet de résolution dont l'adoption requiert la majorité des deux-tiers, n'a pas réuni des membres disposant, ensemble, de ces voix, comme au cas où, lors de cette Assemblée, cette condition aurait été remplie, sans qu'une majorité absolue se soit dégagée, pour ou contre le projet de résolutions, il pourra être tenu une nouvelle Assemblée, sur seconde convocation, et cette Assemblée prendra sa décision à la majorité simple prévue au paragraphe « majorité simple ».

### **L'unanimité**

La modification de la répartition des charges, autre que résultant de la modification de la consistance d'un volume, nécessite l'unanimité des voix des membres de l'ASL, sans qu'il puisse être tenu une deuxième assemblée statuant dans les conditions prévues au paragraphe « majorité simple ».

Etant toutefois précisé que, concernant les charges éventuellement supportées par certains volumes seulement, ne prendront part au vote que les propriétaires des volumes concernés.

### **L'assemblée spéciale à certains propriétaires**

Dans le cas où la décision d'une dépense à effectuer ou la délibération qu'elle soit, ne concerne qu'une partie des membres de l'ASL, l'assemblée sera composée uniquement des membres intéressés et délibérera dans les conditions de votes et de quorum ci-dessus, la totalité des voix étant ramenée à la somme des voix des membres concernés par l'assemblée spéciale à certains propriétaires.

## **Tenue des assemblées**

L'assemblée générale est présidée par le Président de l'ASL : il sera assisté d'un scrutateur et d'un secrétaire de séance, tous deux élus à la majorité simple parmi les membres présents ou représentés, si le nombre de membres de l'ASL le permet

Ces trois personnes forment le bureau de l'assemblée.

Il est tenu une feuille de présence contenant l'identité des membres présents ou représentés et le nombre de voix auxquelles chacun a droit. Cette feuille est certifiée par le Président et le scrutateur. Elle doit être communiquée à tout membre le requérant.

## **Ordre du jour**

Lors des assemblées générales annuelles, la discussion porte sur les questions inscrites à l'ordre du jour, ainsi que sur toutes les questions posées par un ou plusieurs membres de l'ASL, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception réceptionnée par l'ASL dix jours au moins avant la séance.

L'assemblée ne peut valablement délibérer que sur les questions expressément mentionnées sur les convocations.

## **Délibérations**

Il est dressé un procès-verbal de chaque délibération inscrit par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'ASL.

Les décisions sont notifiées au moyen de l'envoi, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, aux membres qui n'ont pas été présents ou représentés ou ont voté contre les résolutions proposées, d'une copie du procès-verbal certifiée par le Président Elles sont adressées sous pli simple aux membres présents ou représentés et ayant voté pour les résolutions présentées ou s'étant abstenus.

Elles comportent pour chaque résolution les noms des membres qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les membres opposants, ou absents non représentés, disposent d'un délai de deux mois à compter de la réception du procès-verbal, lequel doit être notifié par le Président dans le délai de deux mois suivant l'assemblée, pour former recours contre les décisions prises. Passé ce délai les recours quel qu'en soit l'objet ne sont plus recevables.

Pour les membres compris dans une copropriété, la notification est valablement faite au syndic.

Toutes copies à produire en justice ou ailleurs sont certifiées par le Président de l'ASL.

L'assemblée générale de l'ASL statuant dans les conditions de quorum et de majorité ci-dessus prévues, est souveraine pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'ASL.

Il lui est toutefois interdit de porter atteinte au droit de propriété de l'un de ses membres.

## **Fonctionnement et administration**

### **Principe**

L'ASL est administrée par un syndicat (ou conseil syndical) composé de membres (aussi dénommés « syndics de l'ASL »), élus parmi les propriétaires membres de l'association ou leurs représentants.

Les membres du syndicat sont nommés par l'assemblée générale des propriétaires dans les conditions fixées par les présents statuts.

### **Le syndicat (ou conseil syndical)**

Le syndicat règle, par ses délibérations, les affaires de l'association, et dispose pour cela des pouvoirs indiqués à l'article suivant.

Le syndicat est composé de deux membres minimum, élus par l'assemblée générale parmi les membres de l'association, ou leurs représentants.

Ils sont élus pour une durée de 3 ans maximum, à la majorité simple, et sont rééligibles.

Il se réunira au moins une fois par an, et à la demande de son Président, ou de deux de ses membres, en cas de nécessité.

Les décisions du syndicat sont prises à la majorité des membres du syndicats présents ou représentés.

En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.

Les délibérations du syndicat sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet et signé par tous les membres présents à la délibération.

## Pouvoirs du syndicat

Le syndicat a les pouvoirs les plus étendus dans le cadre et pour la réalisation de l'objet de l'ASL ci-dessus défini, et notamment :

- Il détermine l'ordre du jour, les date et lieu de réunion de la réunion de l'assemblée générale,
- Il contrôle la gestion du président,
- Il vérifie la comptabilité de l'association, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous contrats,
- Il prépare le budget prévisionnel, le programme des travaux et les éventuels projets d'acquisition, et il arrête les comptes à soumettre à l'assemblée,
- Il suit l'exécution du budget,
- Il présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis rendus au Président et sur les comptes de l'association de l'exercice écoulé, et rend compte des missions et délégations que l'assemblée générale lui a confiées,
- Le syndicat reçoit communication, sur sa demande au président, de tous documents concernant l'association,

Par ailleurs, pour certaines attributions dévolues au syndicat, il est consenti une délégation de pouvoir au Président. Cette délégation de pouvoir pourra être annulée ou modifiée, partiellement ou totalement, après réunion et vote du syndicat. Les attributions dévolues au syndicat qui font l'objet de cette délégation au président sont les suivantes :

- Il administre, conserve et entretient tous les biens, espaces et éléments d'équipements faisant partie de l'objet de l'ASL,
- Il engage et congédie, au nom de l'ASL, tout personnel de son choix nécessaire à la conservation, à l'entretien, à la police des biens et équipements visés ci-dessus, et fixe les conditions de son emploi et le rémunère,
- Il fait effectuer tous travaux d'entretien courant ou indispensables et urgents, ainsi que tous travaux de remise aux normes, travaux nécessités par des prescriptions législatives et réglementaires,
- Il fait effectuer, sur décision de l'Assemblée Générale, tous travaux de rénovation, de remplacement, de création de biens communs nouveaux ou d'éléments d'équipements ; à cet effet, il conclut tous contrats et marchés, en surveille l'exécution, la réception et procède à leur règlement
- Il aura obligation de mettre en concurrence au moins 3 entreprises, pour les travaux ou service dont la somme excèdera une somme plancher fixée par l'assemblée générale,

- Il reçoit, s'il y a lieu, au nom de l'ASL, à titre gratuit, la propriété de tous biens immobiliers et éléments d'équipements entrant dans son objet, et il oblige l'ASL à décharger pour l'avenir le cédant de toute obligation d'entretien et de conservation desdits équipements ; Aux fins ci-dessus, il signe tous actes, souscrit toutes déclarations et engagements et requiert toute publicité,
- Il est habilité pour signer les actes relatifs aux acquisitions et aux cessions des biens immobiliers et équipements, conformes aux présentes ou décidés par l'Assemblée Générale,
- Il fait toutes opérations avec l'administration des Postes et Télécommunications, reçoit tous plis recommandés, donne toutes décharges et signatures au nom de l'ASL.
- Il conclut toutes conventions avec toutes administrations, collectivités locales et services concédés, reçoit toutes subventions.
- Il procède à l'appel et au recouvrement des fonds auprès des propriétaires, destinés à couvrir les dépenses de l'ASL,
- Il ouvre le compte en banque de l'ASL, le fait fonctionner au crédit et au débit, place et retire les fonds,
- Il représente l'ASL en justice tant en demande qu'en défense, mais il ne peut toutefois intenter une action sans autorisation spéciale de l'assemblée générale, à l'exception des procédures d'urgence (référés, etc...),
- Il transige, compromet, acquiesce et se désiste de toutes actions judiciaires,
- Il prend toute mesure conservatoire, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine assemblée générale pour les questions relevant de la compétence de cette dernière,
- Il consent, sous sa responsabilité, toute délégation spéciale, temporaire ou non, de ses pouvoirs à toute personne qu'il juge utile,

## Nomination du Président

Le Président est désigné par l'Assemblée Générale, parmi les membres du syndicat, pour une durée de 3 ans maximum, à la majorité simple.

Il est rééligible.

L'Assemblée Générale ou le syndicat peuvent le révoquer en cas de manquement à ses obligations.

Le Président a la faculté de se démettre de ses fonctions. Il doit en avertir les membres de l'ASL trois mois à l'avance.

En cas d'incapacité du président (décès, ...), les membres du syndicat devront se réunir sous quinzaine pour désigner un nouveau président

temporaire. Cette réunion pourra être provoquée à la diligence d'un seul des membres du syndicat.

Ce président temporaire exercera jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire ou extraordinaire, qui procédera alors à l'élection d'un nouveau syndic de l'association (pour reformer un syndicat complet) et d'un nouveau président.

## **Pouvoirs du Président**

Le président de l'association est le chef des services de l'association et son représentant légal. Il en est l'ordonnateur.

Il exerce les compétences définies par l'article 23 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

Il peut se faire assister par une personne physique ou morale, agissant en qualité de prestataire de services. Le contrat passé à cet effet définit les missions et le mode de rémunération du prestataire de services. Il est conclu dans les conditions définies par le décret pris pour l'application de l'article 26 de l'ordonnance du 1er juillet 2004 précitée.

Il peut déléguer certaines de ses attributions à un directeur nommé par lui et placé sous son autorité.

Le président prépare et exécute les délibérations de l'assemblée des propriétaires et du syndicat. Il en convoque et préside les réunions.

Le président élabore un rapport sur l'activité de l'association et sa situation financière.

Il tient à jour l'état nominatif des propriétaires des immeubles inclus dans le périmètre de celle-ci ainsi que le plan parcellaire. Il met à jour chaque année les tableaux des voix et des charges des membres de l'ASL,

De plus, le président exerce les attributions dévolues au syndicat qui font l'objet d'une délégation au président, comme indiqué ci-dessus à l'alinéa 2 de l'article 'Pouvoirs du syndicat' des présents statuts.

## **Paiement des charges et recouvrement des dépenses**

Le syndicat, représenté par son Président, est chargé de poursuivre le recouvrement des sommes dues à l'Association. Il assure également le paiement des dépenses.

Toutes les charges font l'objet d'appels de fonds adressés à chaque membre de l'ASL. Ces charges ne sont pas payables par imputation sur la dotation visée à l'article suivant, laquelle constitue la trésorerie de l'association.

Ces charges sont réparties comme prévu dans la deuxième partie des présentes au « Cahier des charges et des servitudes ».

Ces appels sont faits trimestriellement, ou bien aux époques déterminées par le syndicat, soit par envoi d'un compte de dépenses effectuées, soit en fonction de la prévision budgétaire.

En cas de difficulté de recouvrement, si le syndicat juge opportun de le demander, compétence sera donnée au Président du Tribunal compétent du lieu de situation de l'ensemble immobilier, statuant en référé, pour autoriser le Président à prendre toutes mesures pour assurer le paiement des sommes dues.

Dans le cas où un volume ferait l'objet d'une copropriété, l'appel de fonds sera adressé au syndic de la copropriété, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès des différents copropriétaires concernés, en fonction de la répartition prévue dans le règlement de copropriété.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées des copropriétaires ainsi que la répartition prévue par le règlement de copropriété pour les charges concernées, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque copropriétaire.

De même, en cas d'indivision d'un volume, l'appel de fonds sera adressé au représentant de l'indivision, qui sera chargé de répartir et recouvrer la somme auprès de chaque coindivisaire en fonction des droits de chacun dans l'indivision.

En cas de difficulté de recouvrement, le syndicat de l'ASL pourra, sur simple demande, se faire communiquer les coordonnées ainsi que la répartition des droits de chaque coindivisaire, afin de procéder lui-même directement à la ventilation et au recouvrement individuel des sommes dues auprès de chaque coindivisaire.

Tout propriétaire est responsable tant de sa propre cotisation que de celle de ceux dont il tient son droit de propriété. Il peut donc être poursuivi directement, par le seul fait de son acquisition, pour le paiement des arriérés dus par ses auteurs.

Les créances de toute nature de l'association syndicale de propriétaires à l'encontre d'un de ses membres sont garanties par une hypothèque légale sur les immeubles de ce membre compris dans le périmètre de l'association. Les conditions d'inscription et de mainlevée de cette hypothèque sont celles prévues aux trois premiers alinéas de l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, précision apportée qu'aux termes de l'article 6 de l'ordonnance

n°2004-632 du 1er juillet 2004, Lorsque des personnes publiques sont membres d'une association syndicale de propriétaires, l'hypothèque légale ne s'applique pas à ceux de leurs immeubles qui appartiennent au domaine public.

## **Budget – Provisions**

Le syndicat doit faire approuver par l'assemblée générale, autant que possible avant le quinze avril, le projet de budget de l'année en cours et les comptes de l'année écoulée.

Le projet de budget ainsi que les comptes de l'année écoulée doivent être tenus à la disposition des membres de l'ASL au moins une journée ouvrable dans les quinze jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale devant statuer sur lesdits budget et comptes, la date et le lieu de consultation devant être indiquée dans la convocation.

L'assemblée générale fixe également le montant de la dotation qu'il est nécessaire de constituer pour couvrir les dépenses budgétaires de telle sorte qu'il soit possible de faire face aux engagements de dépenses en attendant leur recouvrement et elle décide de tous appels de fonds complémentaires s'il y a lieu.

Le président et le syndicat ne peuvent pas, sans autorisation de l'assemblée générale, engager des dépenses supérieures aux sommes votées au budget. Cependant il pourra être voté, dans le budget, une somme destinée à couvrir des dépenses imprévues présentant un caractère d'urgence.

En cas d'extrême urgence, et après consultation des deux autres membres du syndicat, le président peut prendre les mesures jugées indispensables : mais il est tenu de demander au syndicat de convoquer une assemblée extraordinaire dans le délai maximum de quinze jours.

## **Durée de l'exercice**

Chaque exercice de gestion commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année ; Exceptionnellement, le premier exercice débutera lorsque cette ASL commencera d'exister et se terminera le 31 décembre de l'année en cours.

## **Mutations**

Tout transfert de propriété d'un bien immobilier inclus dans le périmètre de l'association, toute constitution sur ce dernier d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est

notifié sans délai au Président, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du bien intéressé ainsi que l'identification de l'acquéreur ou du titulaire du droit.

Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes. Il doit informer le locataire de cet immeuble de cette inclusion et de ces servitudes.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau membre est tenu vis-à-vis de l'ASL 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.

Lors de la mutation d'un bien compris dans le périmètre d'une association syndicale, avis de la mutation doit être donné, dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, à l'association qui peut faire opposition dans les conditions prévues audit article pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

## **Carences**

En cas de carence de l'association, de son syndicat ou du président, dans l'exécution de l'un quelconque de ses objets, un administrateur provisoire peut être désigné d'office par le Président du Tribunal Judiciaire à la requête du tiers au moins des membres de l'ASL.

Ce Président provisoire reste en fonction jusqu'à la nomination régulière d'un nouveau Président par l'assemblée.

## **Transformation – Dissolution**

- 1) Conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004, l'association pourra être transformée en association autorisée.
- 2) La dissolution de l'ASL ne peut être prononcée que par une délibération prise à la majorité des trois-quarts des voix de tous les membres. En outre, cette dissolution ne peut intervenir que dans l'un des deux cas suivants :
  - Disparition totale de l'objet de l'ASL,

- Approbation par l'ASL d'un autre mode de gestion légalement constitué.

### **Dispositions relatives aux assurances.**

Ainsi qu'il est indiqué au cahier des charges de l'état descriptif de division qui précède, l'ASL négociera pour le compte des propriétaires et leur présentera pour décision, une assurance commune qui couvrira sous forme de « tous dommages » sauf les biens immobiliers de chaque propriétaire.

La garantie comportera notamment les garanties incendie, foudre, explosions, effondrement, acte de malveillance, attentats/terrorisme, tempête/grêle/poids de la neige sur les toitures, dommages aux appareils électriques et électroniques, bris de machine, dégâts causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glace, franchissement du mur du son.

Cette assurance prévoira une renonciation à recours contre les propriétaires, les locataires et occupants de ces divers lots ou locaux et leurs assureurs, ceux-ci renonçant, à titre de réciprocité, à tout recours contre les propriétaires, l'ASL et leurs assureurs et comportera une clause de non-application de la règle proportionnelle. Les biens seront assurés en valeur de remplacement à neuf.

Chaque propriétaire fournira les éléments nécessaires à la tarification par la Compagnie d'assurance et les réactualisations annuelles demandées par la Compagnie. Par ailleurs, l'ASL souscrira une police Responsabilité Civile tant pour le compte des propriétaires que pour son compte, couvrant les risques qu'ils peuvent encourir en qualité de propriétaire et de gestionnaire.

Les polices dont il est fait état ci-dessus concernant les biens immobiliers seront souscrites par l'ASL, en exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale.

Les factures adressées par la Compagnie à l'ASL seront ventilées entre les différents risques couverts et préciseront clairement les quotes-parts de prime affectées à chaque risque et à chaque propriétaire.

### **Publication – Pouvoir**

Tous pouvoirs sont conférés au porteur d'un original des présentes, ainsi qu'au président provisoire, afin :

- de déposer un original des présentes au rang des minutes d'un notaire,
- de les faire publier au service de la publicité foncière où l'association a prévu d'avoir son siège,

**Gexia Foncier Expert**

SARL au capital de 5000 euros - SIREN 817 841 745 RCS Toulouse - TVA Intracom FR 69 817841745

TOULOUSE Bât Agora 1B – 209 rue Jean Bart, 31670 Labège Tel : 05 62 57 96 34 Fax : 05 81 33 20 39

BORDEAUX : 34-36, Rue de la Courrèze - Villa02 - 33370 Artigues-Près-Bordeaux Tel : 05 62 57 10 08

- de faire une déclaration à la préfecture du département ou à la sous-préfecture de l'arrondissement où l'association a prévu d'avoir son siège. Deux exemplaires des statuts seront joints à la déclaration. Il sera donné récépissé de celle-ci dans un délai de cinq jours
- de faire publier au Journal officiel un extrait des statuts, dans un délai d'un mois à compter de la date de délivrance du récépissé,

Dans les mêmes conditions, l'association fait connaître dans les trois mois et publie toute modification apportée à ses statuts.

### **Election de domicile**

Les propriétaires demeureront soumis, pour tous les effets des présentes, à la juridiction du Tribunal compétent du lieu de situation des immeubles pour lesquels la présente Association Syndicale est formée.