VINDICIS
ADMINISTRATEUR DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

Vindicis
Administrateur de Biens
Syndic de Copropriété

Le Domaine Saint Pierre
881 Route de Volx
BP 128
04101 MANOSQUE

✆ / +33 (0)4 92 79 36 07

secretariat@vindicis.fr
extranet : www.vindicis.fr

SELARL SAHNOUN
Avocats & Associés
18 Bd Carnot
06400 CANNES

Manosque, le 3 novembre 2026

Objet : 0248 SDC Le Crystal – Votre courrier daté du 29/10/2026
V. Réf : 2024-25 – [redacted]
Lettre transmise par courriel

Maître,

J'accuse réception de votre lettre en objet, par lequel vous me faites part de la prochaine vente aux enchères publiques des lots appartenant à [redacted] dans l'immeuble dénommé LE CRYSTAL à Cagnes sur Mer, dont nous sommes le syndic.

Concernant les points relatifs aux sommes dues par les propriétaires, vous trouverez ci-joint l'état daté, établi sur la base des documents en notre possession.

J'attire immédiatement votre attention sur le fait que nous avons été désignés syndic de cet ensemble immobilier en date du 27/06/2025, par une Assemblée Générale convoquée par un administrateur provisoire, le précédent syndic ayant largement dépassé la date de fin de son mandat.
Ce dernier a longuement tardé à nous remettre les archives de la copropriété, puisqu'il aura fallu l'assigner pour le contraindre à s'exécuter. Nous détenons la majeure partie des archives, remises le 13/01/2026.

Pour les consorts [redacted] les décomptes de charges des années 2021, 2022 et 2023 font ressortir :

Exercice comptable	Charges courantes	travaux
2020-21	1.905,10	0
2021-22	1.835,75	0
2022-23	1.660,62	0

La reprise de la comptabilité à compter de cette date a pu être effectuée, mais les comptes n'ont pas encore été soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

En parallèle de la présente, nous vous transmettons par SWISSTRANSFER les éléments suivants :

- Règlement de copropriété

SAS VINDICIS
Siège social : 881 Route de Volx
04100 Manosque
RCS Manosque 522 299 460
TVA intra FR 65 522 299 460
Capital de 25.000€
Carte Professionnelle
n°CPI 0402 2018 000 033 920
délivrée par la CCI des Alpes de Haute-Provence
Caisse de Garantie CEGC
RCP Generali IARD

COMPAGNIE EUROPÉENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS

GENERALI

- Carnet d'entretien
- Dernière fiche synthétique
- 3 dernières années de PV d'Assemblée Générale

J'attire votre attention sur le fait que cette résidence a pour destination RESIDENCE DE TOURISME, ce qui limite les droits de jouissance des propriétaires, et interdit d'y élire domicile.

Enfin, certains copropriétaires débiteurs pourraient vouloir acquérir ces biens, et je tiens à rappeler les dispositions de l'article 20-II de la Loi 65-557 du 10/07/1965 qui limitet le droit d'acquérir de certains copropriétaires débiteurs.

Je me tiens à votre entière disposition pour tout renseignement supplémentaire,

Et vous prie, Maître, de croire à l'expression de ma parfaite considération.

Le Syndic

VINDICIS
881 ROUTE DE VOLX - BP128
04101 MANOSQUE
Tél: 04 92 79 36 07
Fax:
Mail : m.dossetto@vindicis.fr

R.C.S MANOSQUE 522 299 460 FR 65 522 299 460 Capital de 25,000,00 Euros
CARTE PROFESSIONNELLE CPI 0402 2018 000 033 920 délivrée par la CCI des Alpes de Haute-Provence
Garantie 4,200,000,00 - RCP Generali IARD

Rendez-vous sur www.vindicis.fr

LE CRYSTAL (0248)
1 AVENUE DU PASSAU
06800 CAGNES SUR MER

A MANOSQUE, le 03/11/2026

Nos ref. : 0248-0081 LE CRYSTAL (0248) CAULFIELD EAMON

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 29/10/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 30/11/2026, concernant :

Copropriétaire cédant

M. et Mme CAULFIELD EAMON
4 ADMORETAYLORS HILL
CO-GALWAY
IE CO-GALWAY
IRLANDE

Powered by ICS

Copropriété Non immatriculée au registre des copropriétés

LE CRYSTAL
1 AVENUE DU PASSAU
06800 CAGNES SUR MER

Lots Parking(0071), Appartement(0145),

Totalisant ensemble : **109/10000 tantièmes généraux**

NB

PJ

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE
SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	2 358,47
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	222,36
2 - des charges impayées sur les exercices anterieurs (D.art. 5 1°c)	0,00
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d)	0,00
4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)	
4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations	0,00
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	360,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
TOTAL (A + B)	**2 940,83**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	146,67
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

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

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00

TOTAL (A + B + C) **146,67**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	146,67
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprés des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/01/2027 3ie Ech Appel de fonds	553,59
01/04/2027 4ie Ech Appel de fonds	553,59
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/01/2027 3ie Ech Appel de fonds	27,25
01/04/2027 4ie Ech Appel de fonds	27,25

TOTAL **1 308,35**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquereur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 146,67
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

L'acquereur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de 0,00
Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelee	Quote-part réelle	Quote-part appelee	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/07/2024 - 30/06/2025 **EXERCICE N-2** 01/07/2023 - 30/06/2024				

B/ PROCEDURES EN COURS :

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE **OUI**

Montant : 143 687,13 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE **OUI**

Montant : 29 601,66 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 03/11/2026

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS **OUI**

Montant : 46 151,11 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 503,05 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 30/11/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A+B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B+C de la deuxième partie de l'état daté)	2 940,83
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0,00
TOTAL	**2 940,83**

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

ATTENTION

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 19106 00841 4471685505552 CREDIT AGRICOLE PCA

- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106008414471685505552

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : VINDICIS
  881 ROUTE DE VOLX - BP128
  04101 MANOSQUE
- Tel. : 04 92 79 36 07
- Fax. :
- Carte Professionnelle : CPI 0402 2018 000 033 920 RC : MANOSQUE 522 299 460
- Garantie de : 4.200.000,00 Délivrée par CEGC SOCAMAB - 128 rue la Boetie PARIS

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 19106 00841 4471685505552 CREDIT AGRICOLE PCA

- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106008414471685505552

Exercice comptable du 01/07/2025 au 30/06/2026

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la derniere assemblée générale :

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

- IV - ASSURANCES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

B) ETAT SANITAIRE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE CRYSTAL 1 AVENUE DU PASSAU 06800 CAGNES SUR MER	**M. et Mme CAULFIELD EAMON** 4 ADMORETAYLORS HILL CO-GALWAY IE CO-GALWAY IRLANDE	71,145,	

- IV - NON DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de : **2 940,83**

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en meme temps que la notification de l'art.6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le :

/____/____/_____|

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A MANOSQUE **LE 03/11/2026**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Dale de la demande : 29/10/2026	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 881 ROUTE DE VOLX - BP128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 03/11/2026 Cachet et Signature :

10480:22049GA

L'AN DEUX MIL SEPT
Le onze mai
Maître Marc BIGNELL, notaire, associé de la Société Civile Professionnelle 'Maîtres Alain GUERIN, Henri MOSCHETTI, Pierre LEPERRE, Guy LEVY, Françoise BARBE et Marc BIGNELL' titulaire d'un office notarial dont le siège est à CAGNES-SUR-MER (Alpes-Maritimes), 3, boulevard Maréchal Juin.
A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

COMPARANTS

La Société dénommée LE CRYSTAL , Société en nom collectif au capital de 1.524,00 € ayant son siège social à MONTPELLIER (Herault) 40 rue des Frères Lumière identifiée sous le numéro SIREN 491.183.174 RCS MONTPELLIER
Ci-après dénommée 'LE COMPARANT'.

PRESENCE - REPRESENTATION

La Société dénommée LE CRYSTAL est ici représentée par Monsieur Jean Marc VILLARD, domicilié à MONTPELLIER (Hérault) 393 rue des 4 seigneurs
Agissant en sa qualité de gérant de la société dénommée "JEMA SARL" ayant son siège social à MONTPELLIER (Herault) 40 rue des frères lumières, identifiée sous le numéro SIREN 402.214.795 RCS MONTPELIER
Ladite société agissant en qualité de gérante statutaire de la société dénommée "Le CRYSTAL" fonction à laquelle elle a été nommée aux termes de l'article 14.-1 des statuts établis suivant acte sous seings privés en date à MONTPELIER du 12 juin 2006, enregistrés le 14 juin 2006 bordereau 2006/426 case 3 et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 16-2 desdits statuts

PROJET D'ACTE

Le comparant reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.
Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

CHAPITRE PREMIER

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.
Il a pour objet :
1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;
3°/ De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;
4°/ D'organiser l'administration de l'immeuble ;
5°/ De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.
Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.
Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer. Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'achèvement de l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :
Une propriété située à CAGNES SUR MER (alpes Maritimes) les canebiers du moulin
figurant au cadastre sous les références suivantes :
Section BH Numéro 348 lieudit « les canebiers du moulin » pour une superficie de 20 a 64 ca
Ladite parcelle provenant de la division de la parcelle BH 284 publié le 10 mai 2004 volume 2004 P numéro 2153
La parcelle BH 284 anciennement cadastrée B 3432 431.433.3368.3370
L'immeuble objet des présentes consiste en
Un immeuble élevé sur sous sol d'un rez de chaussée et de quatre étages , , espaces verts, voies d'accès , piscine et spa en terrasse comprenant :
au sous sol :soixante dix neuf parkings , trois caves et un local avec emplacements deux roues, ascenseurs et locaux poubelles
au rez de chaussée : halls d'entrées A et B avec
dans l'entrée A , trois locaux, deux appartements de deux pièces et quatre appartements de trois pièces, ascenseur
dans l'entrée B : un studio, quatre appartements de deux pièces et un appartement de trois pièces, ascenseur
au premier étage :
dans l'entrée A : sept appartements de deux pièces et trois appartements de trois pièces , ascenseur
dans l'entrée B : un studio, trois appartements de deux pièces et trois appartements de trois pièces, ascenseur
au deuxième étage :
dans l'entrée A : sept appartement de deux pièces et trois appartements de trois pièces, ascenseur
dans l'entrée B : un studio, trois appartements de deux pièces et trois appartements de trois pièces, ascenseur
au troisième étage :
dans l'entrée A : sept appartements de deux pièces et trois appartements de trois pièces, ascenseur
dans l'entrée B : un studio, trois appartements de deux pièces et trois appartements de deux pièces, ascenseur
au quatrième étage :
dans l'entrée A : six appartements de deux pièces et trois appartements de trois pièces , ascenseur
dans l'entrée B : un studio, cinq appartements de deux pièces et un appartement de trois pièces, ascenseur
au cinquième étage : piscine : spa, machinerie, ascenseurs, jardin sur le toit

URBANISME

Enonciation des documents obtenus

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa du COMPARANT et mention du notaire, les pièces suivantes :

Permis de construire

- copie du permis de construire délivré par Monsieur Le maire de CAGNES SUR MER en data du 16 décembre 2005 portant le numéro PC 06 027 05 00023/10041 autorisant la construction d'un bâtiment unique à destination de résidence de tourisme comprenant 79 logements d'une SHON de 4100 m2

Le texte de ce permis est ci après littéralement retranscrit :

« Le Maire de la Ville de Cagnes sur Mer, Vice-Président du Conseil Général,

« V U la demande de .permis de construire susvisée,

« VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,

« VU le Plan d'Occupation des Sols de la Commune de Cagnes sur Mer approuvé le 07/10/2004.

« VU les délibérations du conseil municipal en date du 28/02/20uu t un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) sur le secteur du Béat et en date 14/05/2003 relative à la modification de la liste et du coût des travaux d'infrastructure du P.A.E.,

« VU l'avis favorable de la direction régionale des affaires culturelles Provence Côte d'Azur, service régional de l'archéologie, en date du 07/10/2005.

« VU l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur, Direction de l'Assainissement, en date du 04/11/2005 ,

« VU l'avis favorable de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur, Service Gestionnaire de la Collecte des Ordures Ménagères, en date du 14/06/2005,

« VU l'avis favorable sous réserves du Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 07/10/2005,

« VU l'avis favorable de la Direction Départementale de l'Equipement, Service des bases aériennes, en date du 08/07/2005,

« VU l'avis favorable de la sous commission départementale d'accessibilité des personnes à mobilité réduite en date du 07/11/2005,

« VU les avis favorables de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 04/07/2005, émis au titre de l'article 13 bis de la loi du 31/12/1913 relatif à la protection des monuments historiques et de l'article L 341-1 du Code de l'Environnement,

« CONSIDÉRANT que le projet respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé susvisé en vigueur dans le secteur UBc2,

« ARRETE

« ARTICLE 1. : Le permis de construire EST ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée, avec les surfaces figurant au cadre de présentation, sous les réserves suivantes

« Respecter les prescriptions émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours en date du 07/10/2005(copie ci-annexée).

« Respecter les prescriptions émises par la Communauté d'Agglomération, Nice Côte d'Azur, Direction de l'Assainissement, en date du 04/11/2005

(copie ci-annexée).
« •^ Le dispositif d'assainissement des eaux pluviales sera réalisé avec l'accord et sous contrôle du Service de l'Assainissement de la Commune de Cagnes sur Mer, avant tout commencement des travaux (contacter M. TORDO ou M. CANTARINI W 04.93.22.19.41),
« •^ Le dispositif d'assainissement des eaux usées sera réalisé avec l'accord et sous contrôle de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur, Direction de l'Assainissement, avant tout commencement des travaux (W 04.89.98.18.63).
« L'emplacement pour stocker les conteneurs à ordures ménagères sera défini avec l'accord et sous contrôle du Service Gestionnaire de l'enlèvement des ordures ménagères de la Communauté d'Agglomération Nice Côte d'Azur (contacter M. MORENA 2 06.89.98.13.52).
« •l' Les échantillons des matériaux apparents en façades ainsi que des matériaux de couvertures seront soumis à l'avis préalable de l'architecte des bâtiments de France(simulation et échantillons sur site),
« Conformément aux dispositions de l'article L112-7 du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'à l'article 47 du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 toute découverte fortuite sur site de vestiges pouvant intéresser l'archéologie devra être déclarée sans délai en mairie.
« ARTICLE 2 : La présente décision donnera lieu à la perception des participations et taxes ci- après
« La participation aux dépenses de réalisation des équipements publics correspondants au programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)du secteur du Béal institué par délibérations du conseil municipal des 28 février 2000 et 14 mai 2003,sera calculée sur la base de 106,71 euros actualisés en fonction de la variation de l'indice du -- BTO 1 soit à, au jour de la délivrance du permis de construire, 127,83euros par ml SHON soit un montant de 524 103 euros.(127,83 euros x 4100 ml SHON
« Le recouvrement de cette participation étant effectué lors du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier ,elle fera l'objet d'une actualisation sur la base de l'indice du BTO1 connu à la date de la D.O.C. avec comme base de référence février 2000: 573,2.
« La Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et la Taxe Départementale pour le financement du C.A.U.E. seront notifiées ultérieurement.
« ARTICLE 3 : La présente décision est transmise à Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, dans les conditions prévues à l'Article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.

Constat d'affichage

Copie du procès verbal d'affichage dressé par Maître RAGUE huissier de justice à ANTIBES en date du 21 mars 2006

Certificat de non recours

Copie d'une attestation de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 23 juin 2006 mentionnant que le permis sus visé n'a fait l'objet d'aucun recours ni retrait

Transfert du permis

copie de l'arrêté de transfert du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER en date du 5 septembre 2006
ci après retranscrit :

« ARRETE :
« ARTICLE 1 le permis de construire numéro PC 06 027 05 0023/10041 accordé le 6 décembre 2005 à la SARL DJEMA BACOTEC est transféré à la SNC le CRYSTAL pour le projet décrit dans le cadre de présentation
« ARTICLE 2
La présente décision donnera lieu à la perception des redevances ci après :
« La participation aux dépenses de réalisation des équipements publics correspondants au programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)du secteur du Béal institué par délibérations du conseil municipal des 28 février 2000 et 14 mai 2003,sera calculée sur la base de 106,71 euros actualisés en fonction de la variation de l'indice du -- BTO 1 soit à, au jour de la délivrance du permis de construire, 127,83euros par ml SHON soit un montant de 524 103 euros.(127,83 euros x 4100 ml SHON)
« Le recouvrement de cette participation étant effectué lors du dépôt de la déclaration d'ouverture du chantier ,elle fera l'objet d'une actualisation sur la base de l'indice du BTO1 connu à la date de la D.O.C. avec comme base de référence février 2000: 573,2.
Le recouvrement de cette participation sera demandée 6 mois après la date de délivrance du permis de construire
« La Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles et la Taxe Départementale pour le financement du C.A.U.E. seront notifiées ultérieurement. »

renseignements d'urbanisme
- copie d'une note de renseignements d'urbanisme délivrée par le cabinet TOMBAREL LECONTE en date du 19 juillet 2006 dont il résulte ce qui suit littéralement retranscrit
« Annulation du POS approuvé le 24 octobre 2001 par jugement du Tribunal Administratif de Nice (Nice-Matin)
Suivant les dispositions du POS approuvé le 30 août 1979, modifié par délibération du Conseil Municipal du 7 octobre 2004.
« RENSEIGNEMENTS RELATIFS AU ZONAGE
ZONE : urbaine dense d'habitat et de services, quartiers centraux, bâti collectif continu dominant.
« SECTEUR: UB/c2 secteur de composition urbaine du Béal et des Petits Plans.
« ALIGNEMENT
« NEANT. Cette propriété respecte l'alignement des voies qui la bordent.
« SERVITUDES PUBLIOUES : donnant lieu éventuellement à formalité
« SITUE DANS
- un espace naturel sensible mais non dans une zone soumise à ce titre à un droit de préemption.
- UNE ZONE DE PREEMPTION URBAINE
« PAR CONTRE CETTE PROPRIETE N`EST PAS SITUEE DANS
- un périmètre de PREEMPTION RENFORCE créé par la commune en application du dernier alinéa de l'article L 211.4 du code de l'urbanisme.
« AUTRES SERVITUDES
« SITUE DANS
« - Commune soumise à la loi n° 86.2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral.

« - Une zone soumise à des servitudes de protection des MONUMENTS HISTORIQUES.
« - Une zone soumise à des servitudes de protection des SITES INSCRITS.
« - Une zone soumise à des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État.
« - Un secteur d'isolement acoustique des bâtiments.
« - Le périmètre d'Aménagement d'Ensemble.
« - Propriété située dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturel Prévisibles Incendie: Prescrit le 16.12.2003. -
« L'étude du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation (approuvé le 27.11.2002) montre que cette propriété n'est pas située dans une zone exposée à ce risque.
« Le territoire de la Commune de CAGNES SUR MER est situé dans une zone de séismicité n'II. »

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention :
Plans du permis de construire établis par Monsieur Sylvio SPAGNOLO, architecte à CAGNES SUR MER , 116 avenue des chenes savoir :
- plan masse
- plan rez de chaussée
- plan du premier étage
- plan du deuxième étage
- plan du troisième étage
- plan du quatrième étage
- plan du cinquième étage
- plan toiture terrasse
- plan façade nord et ouest et coupes façade DD
- plan façade sud et est et coupe façade CC
- plan coupes AA et BB

Plans établis par Monsieur Nicolas FIKER géomètre expert à CAGNES SUR MER, à l'appui du calcul des millièmes de copropriété et de charges savoir :
- Plan du sous sol
- Plan du rez de chaussée
- Plan du premier étage
- Plan du deuxième étage
- Plan du troisième étage
- Plan du quatrième étage
- Plan du cinquième étage

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à la SNC CRYSAL , comparante aux présentes , savoir :
les constructions pour les faire édifier suivant permis de construire sus visé le terrain par suite de l'acquisition faite de LA COMMUNE DE CAGNES SUR MER, identifiée sous le numéro SIREN 210.600.276
Suivant acte reçu par Maître BIGNELL notaire soussigné le 8 septembre 2006

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUATRE VINGT DOUZE MILLE EUROS (2.392.000,00 €)
Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte, dont une partie, soit la somme de UN MILLION CINQ CENT MILLE EUROS au moyen d'un prêt consenti par la société CALYON
Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.
Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ANTIBES (deuxième bureau) le 2 octobre 2006, volume 2006 P, numéro 4425.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise le 2 octobre 2006 Volume 2006 V numéro 2309
L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Le terrain ci dessus appartenait à la commune de CAGNES SUR MER par suite d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de NICE le 21 février 1980, juridiction de l'expropriation pour cause d'utilité publique du Département des Alpes Maritimes, envoyant en possession la commune de CAGNES SUR MER et ordonnant l'expropriation des consorts BELLOSTI
Cette ordonnance a été publiée au quatrième bureau des hypothèques de GRASSE (actuellement deuxième ANTIBES) le 29 avril 1980 volume 2743 numéro 11 régularisé le 22 septembre 1980 dépôt 7644
Observation étant ici faite que d'une attestation de Monsieur le Maire de CAGNES SUR MER, demeurée annexée à l'acte sus visé il résulte que conformément aux articles L.1266 et R.12.6 et suivants du code de l'expropriation, le droit de rétrocession des propriétaires et ayants droits expropriés aux termes de l'ordonnance sus visée a été purgé dans la période du 28 février au 6 mai 2001

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Il résulte du jugement d'expropriation précité du 21 Février 1980 que les parcelles anciennement cadastrées section B numéros 3432 – 431 – 432 – 433 – 3368 et 3370 devenues BH 284 appartenaient à :
- Madame LAFAYE Jeanne Marie Anne, sans profession, domiciliée à NICE, 52 rue de France, veuve de Monsieur Georges MASSIE.
Née à NICE, le 5 Février 1908.
- Madame BONNIARD Suzanne, sans profession, domiciliée à TOULON (Var) 44 Boulevard de Strasbourg, veuve de Monsieur René NICOLAS.
Née à VALLAURIS (Alpes Maritimes) le 5 Février 1904.
- Monsieur BONNIARD André Jules, domicilié à VALLAURIS (Alpes Maritimes) le Clos Jeandre, Domaine des Panoramas, chemin du Bas Brusquet, célibataire,
Né à VALLAURIS, le 18 Mai 1909.
- Madame MASSIER Danièle Anne-Marie Henriette, sans profession, domiciliée à PARIS (75016) 57 rue du Docteur Blanche, épouse de Monsieur BORGO Gérard César Raymond,
Née à NICE, le 1er Novembre 1937.

- Monsieur MASSIER Philippe Jean-Marie, docteur en médecine, domicilié à VALLAURIS, 44 Avenue Georges Clémenceau, célibataire,
Né à NICE, le 17 Janvier 1939.
- Madame MASSIER Anne-Marie Paule, antiquaire, domiciliée à NICE, 18 bis rue de Paris, divorcée de Monsieur BOGGIO PASQUA Jean Pierre,
Née à NICE, le 26 Septembre 1942.
- Madame NICOLAS France Anne Clotilde Jeanne, sans profession, demeurant à STRASBOURG (67000) 9 rue de Londres, épouse de Monsieur REHIN Michel,
Née à TOULON (83) le 26 Juillet 1931.
- Madame NICOLAS Christiane Claude Marie, sans profession, domiciliée à TOULON (83000) 44 Boulevard de Strasbourg, épouse de Monsieur DE LA FOURNIERE Jean-Loup Marie Marc,
Née à TOULON, le 14 Février 1941.
- Madame NICOLAS Chantal Paule Marie, sans profession, domiciliée à LE PRADET (Var) Château LA VOULTE, épouse de Monsieur MAACK Georges,
Née à TOULON, le 23 Janvier 1935.

SERVITUDES

De l'acte d'acquisition sus visé, il résulte qu'il n'existe aucune servitude sur l'immeuble objet des présentes

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en cent soixante cinq lots numérotés de 1 à 165
La désignation de ces lots est établie ci-après.
Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes exprimée en tantièmes.
Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.
Que les indications ci après « à gauche » ou « à droite » dans la désignation des locaux s'entendent pour un observateur arrivant sur le palier par l'escalier
Que les distributions intérieures prévues pur chaque lot pourront varier si le copropriétaire le juge utile mais sous la condition qu'il n'en résulte pour les lots non modifiés, d'une part, aucun risque de charges supplémentaires, d'autre part aucune modification de leurs quote parts dans les parties communes générales
Les lots sont ainsi composés :

LOT numéro UN (1)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les quatorze / dix millièmes des parties communes générales,
Ci .....14 / 10.000e

LOT numéro DEUX (2)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales,
ci.....12 / 10.000e

LOT numéro TROIS (3)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales
ci.....12 / 10.000e

LOT numéro QUATRE (4)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales
ci.....12 / 10.000e

LOT numéro CINQ (5)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales,...
ci.....12 / 10.000e

LOT numéro SIX (6)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales,
ci.....12 / 10.000e

LOT numéro SEPT (7)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales,
Ci.....12/ 10.000e

LOT numéro HUIT (8)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales.
Ci .....12/10.000°

LOT numéro NEUF (9)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,
Ci..... 11 / 10.000e

LOT numéro DIX (10)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,
Ci.....11/10.000°

LOT numéro ONZE (11)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,
ci.....10 / 10.000-

LOT numéro DOUZE (12)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....11 / 10.000e

LOT numéro TREIZE (13)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....11 / 10.000e

LOT numéro QUATORZE (14)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les neuf / dix millièmes des parties communes générales,.
CI.....9 / 10.000e

LOT numéro QUINZE (15)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....10 / 10.000e

LOT numéro SEIZE (16)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les quatorze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....14 / 10.000e

LOT numéro DIX-SEPT (17)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000e

LOT numéro DIX-HUIT (18)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000^{e}

LOT numéro DIX-NEUF (19)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,
ci.....11 / 10.000 e

LOT numéro VINGT (20)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les douze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI..... 12 / 10.000e

LOT numéro VINGT ET UN (21)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
ci.....11 / 10.000e

LOT numéro VINGT-DEUX (22)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11/ 10.000e

LOT numéro VINGT-TROIS (23)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11/ 10.000e

LOT numéro VINGT-QUATRE (24)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro VINGT-CINQ (25)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11/ 10.000e

LOT numéro VINGT-SIX (26)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 1.0000e

LOT numéro VINGT-SEPT (27)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro VINGT-HUIT (28)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro VINGT-NEUF (29)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE (30)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE ET UN (31)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE-DEUX (32)
Un parking situé au sous sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE-TROIS(33)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les quatorze / dix millièmes des parties communes
générales, ... CI.....14/ 10.000 e

LOT numéro TRENTE-QUATRE (34)
Un parking situé au sous sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les quatorze / dix millièmes des parties communes
générales, ... CI.....14 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE-CINQ (35)
Un parking situé au sous sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE-SIX (36)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro TRENTE-SEPT (37)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11/ 10.000 e

LOT numéro TRENTE-HUIT (38)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les vingt et un / dix millièmes des parties communes
générales, ... CI.....21 / 10.000e

LOT numéro TRENTE-NEUF (39
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci annexé
Et les vingt / dix millièmes des parties communes générales
CI.....20 / 10.000 e

LOT numéro QUARANTE (40)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci annexé
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro QUARANTE ET UN (41)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro QUARANTE DEUX (42)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro QUARANTE TROIS (43
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE QUATRE (44)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE CINQ (45)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE SIX (46)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE SEPT (47)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE HUIT (48)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro QUARANTE NEUF (49)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro CINQUANTE (50)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les quatorze / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....14 / 10.000 e
LOT numéro CINQUANTE ET UN (51)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e
LOT numéro CINQUANTE DEUX (52)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro CINQUANTE TROIS (53)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro CINQUANTE QUATRE (54)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro CINQUANTE CINQ (55)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro CINQUANTE SIX (56)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro CINQUANTE SEPT (57)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro CINQUANTE HUIT (58)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro CINQUANTE NEUF (59)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE (60)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE ET UN (61)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE DEUX (62)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE TROIS (63)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE QUATRE(64)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE CINQ (65)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les treize / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....13 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE SIX (66)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les quinze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....15 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE SEPT (67)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE HUIT (68)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE NEUF (69)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE DIX (70)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE ET ONZE (71)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE DOUZE (72)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE TREIZE (73)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE QUATORZE (74)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE QUINZE (75)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE SEIZE (76)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE DIX-SEPT (77)
Un parking situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé.
Et les dix / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....10 / 10.000 e
LOT numéro SOIXANTE DIX-HUIT (78)
Un parking situé au sous-sol teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro SOIXANTE DIX-NEUF (79)
Un parking situé au sous-sol teinté en rose au plan ci-annexé.
Et les onze / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....11 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT (80)
Une cave située au sous-sol teintée en vert au plan ci-annexé.
Et les trois / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....3 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT UN (81)
Une cave située au sous-sol teintée en vert au plan ci-annexé.
Et les trois / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....3 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT DEUX (82)
Une cave située au sous-sol teintée en bleu au plan ci-annexé.
Et les trois / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....3 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT TROIS (83)
Un local situé au sous-sol teinté en vert au plan ci-annexé
Et les seize / dix millièmes des parties communes générales,...
CI.....16 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT QUATRE (84)
Un local avec loggia et terrasse située au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée du bâtiment A, pouvant être affecté à l'usage commercial , teinté en bleu au plan ci-annexé.
Et les quatre-vingt neuf / dix millièmes des parties communes générales, ..CI.....89 / 10.000e

LOT numéro QUATRE-VINGT CINQ (85)
Un local avec terrasse située au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée du bâtiment A, teintée en rose au plan ci-annexé.
Et les trente-deux / dix millièmes des parties communes générales, ... CI.....32 / 10.000e

LOT numéro QUATRE-VINGT SIX (86)
Un appartement de deux pièces portant le numéro un situé au rez-de-chaussée du bâtiment A première porte gauche dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé
comprenant :Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, dégagement, water-closet et loggia.
Et les quatre-vingt quatre / dix millièmes des parties communes générales, ... ci.....84 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT SEPT (87)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux situé au rez-de-chaussée du bâtiment A deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé
comprenant :Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet,dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt quatre / dix millièmes des parties communes générales, ... ci.....84 / 10.000

LOT numéro QUATRE-VINGT HUIT (88)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois situé au rez-de-chaussée du bâtiment A porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent trente-cinq / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....135 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT NEUF (89)
Un appartement de trois pièces portant le numéro quatre situé au rez-de-chaussée du bâtiment A porte droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet et deux loggias.
Et les cent dix-huit / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....118 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT DIX (90)
Un local avec jardinière située au rez-de-chaussée dans le hall d'entrée du bâtiment A, teintée en vert au plan ci-annexé.
Et les trente / dix millièmes des parties communes générales, CI.....30 / 10.000e

LOT numéro QUATRE-VINGT ONZE (91)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cinq situé au rez-de-chaussée du bâtiment A porte gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant /
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent trente-cinq / dix millièmes des parties communes générales, CI..... 135 / 10.000

LOT numéro QUATRE-VINGT DOUZE (92)
Un appartement de deux pièces portant le numéro six situé au rez-de-chaussée du bâtiment B porte droite dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les cent dix-sept / dix millièmes des parties communes générales, CI.....117 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT TREIZE (93)
Un studio portant le numéro sept situé au rez-de-chaussée du bâtiment B première porte gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant :
Séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec water-closet et loggia.
Et les soixante-sept / dix millièmes des parties communes générales,ci..... 67 / 10.000

LOT numéro QUATRE-VINGT QUATORZE (94)
Un appartement de deux pièces portant le numéro huit situé au rez-de-chaussée du bâtiment B deuxième porte gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.

Et les quatre-vingt huit / dix millièmes des parties communes générales,...ci .....88 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT QUINZE (95)

Un appartement de deux pièces portant le numéro neuf situé au rez-de-chaussée du bâtiment B porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant

Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.

Et les cent vingt-neuf / dix millièmes des parties communes générales, CI..... 129 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT SEIZE (96)

Un appartement de deux pièces portant le numéro dix situé au rez-de-chaussée du bâtiment B porte droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant

Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.

Et les quatre-vingt trois / dix millièmes des parties communes générales, CI..... 83 / 10.000

LOT numéro QUATRE-VINGT DIX-SEPT (97)

Un appartement de trois pièces portant le numéro onze situé au rez-de-chaussée du bâtiment B première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant

Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet, dégagement et loggia.

Et les cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes générales, ci ..... 127 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT DIX-HUIT (98)

Un appartement de trois pièces portant le numéro douze situé au rez-de-chaussée du bâtiment A porte droite dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant

Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet, dégagement et loggia.

Et les cent vingt-six / dix millièmes des parties communes générales, CI..... 126 / 10.000 e

LOT numéro QUATRE-VINGT DIX-NEUF (99)

Un appartement de deux pièces portant le numéro cent un situé au premier étage escalier A porte gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant

Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.

Et les quatre-vingt quinze / dix millièmes des parties communes générales, .CI..... 95/10.000e

LOT numéro CENT (100)

Un appartement de deux pièces portant le numéro cent deux situé au premier étage escalier A deuxième porte gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé,comprenant

Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.

Et les quatre-vingt sept / dix millièmes des parties communes générales,.ci.....87 / 10.000 e

LOT numéro CENT UN (101)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent trois situé au premier étage escalier A porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent trente-huit / dix millièmes des parties communes générales, CI.....138 / 10.000 e

LOT numéro CENT DEUX (102)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent quatre situé au premier étage escalier A deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les cent seize / dix millièmes des parties communes générales, CI.....116 / 10.000 e

LOT numéro CENT TROIS (103)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent cinq situé au premier étage escalier A première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix / dix millièmes des parties communes générales, ci..... 90 / 10.000 e

LOT numéro CENT QUATRE (104)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent six situé au premier étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les quatre-vingt neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci.....89 / 10.000

LOT numéro CENT CINQ (105)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent sept situé au premier étage escalier A deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet, dégagement et loggia.
Et les cent trente-cinq / dix millièmes des parties communes générales, ci.....135 / 10.000

LOT numéro CENT SIX (106)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent huit situé au premier étage escalier B porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent trente-huit / dix millièmes des parties communes générales,CI.....138 / 10.000 e

LOT numéro CENT SEPT (107)
Un studio portant le numéro cent neuf situé au premier étage escalier B première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant ,
Séjour avec coin cuisine, salle de bain avec water-closet et loggia.
Et les soixante-neuf / dix millièmes des parties communes générales, ci.....69 / 10.000

LOT numéro CENT HUIT (108)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent dix situé au premier étage escalier B deuxième porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt huit / dix millièmes des parties communes générales,.CI.....88 / 10.000

LOT numéro CENT NEUF (109)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent onze situé au premier étage escalier B porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent soixante et un / dix millièmes des parties communes générales, CI.....161 / 10.000

LOT numéro CENT DIX (110)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent douze situé au premier étage escalier B deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix / dix millièmes des parties communes générales, ci.....90 / 10.000 e

LOT numéro CENT ONZE (111)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent treize situé au premier étage escalier B première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé ,comprenant
séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt six / dix millièmes des parties communes générales, ci.....86 / 10.000 e

LOT numéro CENT DOUZE (112)
Un appartement de trois pièces portant le numéro cent quatorze situé au premier étage escalier B première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant
séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet, dégagement et loggia.
Et les cent trente-deux / dix millièmes des parties communes générales, ci.....132 / 10.000 e

LOT numéro CENT TREIZE (113)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent quinze situé au premier étage escalier A porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les cent dix / dix millièmes des parties communes générales,CI.....110 / 10.000

LOT numéro CENT QUATORZE (114)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent seize situé au premier étage escalier A deuxième porte droite dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les quatre-vingt huit / dix millièmes des parties communes générales,ci.....88 / 10.000 e

LOT numéro CENT QUINZE (115)
Un appartement de deux pièces portant le numéro cent dix-sept situé au premier étage escalier A première porte droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les quatre-vingt quinze / dix millièmes des parties communes générales,ci .....95 / 10.000

LOT numéro CENT SEIZE (116)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent un situé au deuxième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent un / dix millièmes des parties communes générales ci.....101 / 10.000 e

LOT numéro CENT DIX-SEPT (117)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent deux situé au deuxième étage escalier A deuxième porte gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé, comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt quinze / dix millièmes des parties communes générales,ci.....95/10000 e

LOT numéro CENT DIX-HUIT (118)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent trois situé au deuxième étage escalier A porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent quarante-sept / dix millièmes des parties communes Générales ,c.....147 / 10.000 e

LOT numéro CENT DIX-NEUF (119)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent quatre situé au deuxième étage escalier A deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes générales,CI.....127 / 10.000 e

LOT numéro CENT VINGT (120)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent cinq situé au deuxième étage escalier A première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix-sept / dix millièmes des parties communes générales,ci.....97/10.000è

LOT numéro CENT VINGT ET UN (121)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent six situé au deuxième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les quatre-vingt seize / dix millièmes des parties communes générales, ci.....96 / 10.000 e

LOT numéro CENT VINGT-DEUX (122)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent sept situé au deuxième étage escalier A deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet et loggia.
Et les cent quarante-sept / dix millièmes des parties communes générales,ci.....147 / 10.000

LOT numéro CENT VINGT-TROIS (123)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent huit situé au deuxième étage escalier B porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent quarante-sept / dix millièmes des parties communes générales, ... CI.....147 / 10.000

LOT numéro CENT VINGT-QUATRE (124)
Un studio portant le numéro deux cent neuf situé au deuxième étage escalier B première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, salle de bain avec water-closet et loggia.
Et les soixante-quatorze / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....74 / 10.000 e

LOT numéro CENT VINGT-CINQ (125)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent dix situé au deuxième étage escalier B deuxième porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt seize / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....96 / 10.000 e

LOT numéro CENT VINGT-SIX (126)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent onze situé au deuxième étage escalier B porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes générales,...CI.....160 / 10.000

LOT numéro CENT VINGT-SEPT (127)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent douze situé au deuxième étage escalier B deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt quatorze / dix millièmes des parties communes générales,...ci .....94 / 10.000

LOT numéro CENT VINGT-HUIT (128)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent treize situé au deuxième étage escalier B première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt quatorze / dix millièmes des parties communes générales, .CI.....94 / 10.000 e

LOT numéro CENT VINGT-NEUF (129)
Un appartement de trois pièces portant le numéro deux cent quatorze situé au deuxième étage escalier B première porte à droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent quarante trois / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....143 / 10.000 e

LOT numéro CENT TRENTE (130)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent quinze situé au deuxième étage escalier A porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les cent dix-huit / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....18 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE ET UN (131)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent seize situé au deuxième étage escalier A deuxième porte droite dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les quatre-vingt seize / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....96 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-DEUX (132)
Un appartement de deux pièces portant le numéro deux cent dix- sept situé au deuxième étage escalier A première porte droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent un / dix millièmes des parties communes générales, CI.....101 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-TROIS (133)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent un situé au troisième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent six / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....106/10.000

LOT numéro CENT TRENTE-QUATRE (134)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent deux situé au troisième étage escalier A deuxième porte gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix-neuf / dix millièmes des parties communes générales,CI..... 99 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-CINQ (135)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent trois situé au troisième étage escalier A porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent cinquante-trois / dix millièmes des parties communes générales, ci.....153 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-SIX (136)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent quatre situé au troisième étage escalier A deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les cent trente-trois / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....133 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-SEPT (137)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent cinq situé au troisième étage escalier A première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent un / dix millièmes des parties communes générales,CI.....101 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-HUIT (138)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent six situé au troisième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les cent / dix millièmes des parties communes générales,CI.....100 / 10.000

LOT numéro CENT TRENTE-NEUF (139)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent sept situé au troisième étage escalier A deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water- closet, dégagement et loggia.
Et les cent cinquante-trois / dix millièmes des parties communes générales,.CI.....153 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE (140)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent huit situé au troisième étage escalier B porte droite dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle d'eau avec water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent cinquante-quatre / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....154 / 10.000 e

LOT numéro CENT QUARANTE ET UN (141)
Un studio portant le numéro trois cent neuf situé au troisième étage escalier B première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, salle de bain avec water-closet, et loggia.
Et les soixante dix-neuf / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....79 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-DEUX (142)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent dix situé au troisième étage escalier B deuxième porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent / dix millièmes des parties communes générales,... CI.....100 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-TROIS (143)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent onze situé au troisième étage escalier B porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent soixante-sept / dix millièmes des parties communes générales,-ci.....167 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-QUATRE (144)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent douze situé au troisième étage escalier B deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci- annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix-huit / dix millièmes des parties communes générales,CI.....98/10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-CINQ (145)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent treize situé au troisième étage escalier B première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les quatre-vingt dix-huit / dix millièmes des parties communes générales,ci.....98 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-SIX (146)
Un appartement de trois pièces portant le numéro trois cent quatorze situé au troisième étage escalier B première porte à droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent quarante-neuf / dix millièmes des parties communes générales,...CI.....149 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-SEPT (147)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent quinze situé au troisième étage escalier A porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et loggia.
Et les cent vingt quatre / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....124 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-HUIT (148)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent seize situé au troisième étage escalier A deuxième porte droite dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet,et loggia.
Et les cent / dix millièmes des parties communes générales,CI.....100 / 10.000

LOT numéro CENT QUARANTE-NEUF (149)
Un appartement de deux pièces portant le numéro trois cent dix- sept situé au troisième étage escalier A première porte droite dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé ,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent six / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....106 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE (150)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent un situé au quatrième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent huit / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....108 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE ET UN (151)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent deux situé au quatrième étage escalier A deuxième porte gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé,comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent deux / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....102 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-DEUX (152)
Un appartement de trois pièces portant le numéro quatre cent trois situé au quatrième étage escalier A porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent cinquante-huit / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....158 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-TROIS (153)
Un appartement de trois pièces portant le numéro quatre cent quatre situé au quatrième étage escalier A deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci- annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, et loggia.
Et les cent trente-six / dix millièmes des parties communes générales, .CI.....136 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-QUATRE (154)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent cinq situé au quatrième étage escalier A première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci- annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent quatre / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....104 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-CINQ (155)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent six situé au quatrième étage escalier A première porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain,water-closet et loggia.
Et les cent deux / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....102 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-SIX (156)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent sept situé au quatrième étage escalier A deuxième porte à gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent dix-sept / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....117 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-SEPT (157)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent huit situé au quatrième étage escalier B porte droite dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé ,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain avec water-closet et deux loggias.
Et les cent huit / dix millièmes des parties communes générales,...ci.....108 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-HUIT (158)
Un studio portant le numéro quatre cent neuf situé au quatrième étage escalier B première porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, salle de bain avec water-closet, et loggia.
Et les soixante dix-neuf / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....79 / 10.000

LOT numéro CENT CINQUANTE-NEUF (159)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent dix situé au quatrième étage escalier B deuxième porte à gauche dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent deux / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....102 / 10.000

LOT numéro CENT SOIXANTE (160)
Un appartement de trois pièces portant le numéro quatre cent onze situé au quatrième étage escalier B porte face dans le couloir de droite, teinté en bleu au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain,water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent soixante et onze / dix millièmes des parties communes générales,...CI.....171 / 10.000

LOT numéro CENT SOIXANTE ET UN (161)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent douze situé au quatrième étage escalier B deuxième porte à droite dans le couloir de droite, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet, dégagement et loggia.
Et les cent / dix millièmes des parties communes générales,
CI.....100 / 10.000

LOT numéro CENT SOIXANTE DEUX (162)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent treize situé au quatrième étage escalier B première porte à droite dans le couloir de droite, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet,dégagement et loggia.
Et les cent un / dix millièmes des parties communes générales,...CI.....101 / 10.000

LOT numéro CENT SOIXANTE-TROIS (163)
Un appartement de deux pièces portant le numéro quatre cent quatorze situé au quatrième étage escalier B porte gauche dans le couloir de gauche, teinté en rose au plan ci-annexé comprenant
séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et deux loggias.
Et les cent treize / dix millièmes des parties communes générales,...CI.....113 / 10.000

LOT numéro CENT SOIXANTE-QUATRE (164)
Un appartement de deux pièces portant le .numéro quatre cent quinze situé au quatrième étage escalier A porte face dans le couloir de gauche, teinté en bleu au plan ci-annexé,comprenant
Entrée, séjour avec coin cuisine, chambre, salle de bain, water-closet et deux loggias.
Et les cent vingt-sept / dix millièmes des parties communes générales, ...ci.....127 / 10.000 e

LOT numéro CENT SOIXANTE-CINQ (165)
Un appartement de trois pièces portant le numéro quatre cent seize situé au quatrième étage escalier A première porte droite dans le couloir de gauche, teinté en vert au plan ci-annexé comprenant
Séjour avec coin cuisine, deux chambres, salle de bain, water-closet, dégagement et deux loggias.
Et les cent cinquante-huit / dix millièmes des parties communes générales, ...CI.....158 / 10.000

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55.1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, pris pour application du décret n° 55- 22 du 4 janvier 1955 et de la loi 79-2 du 2 janvier 1979 complété du décret n° 79-405 du 21 mai 1979.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° lot	Bat	escalier	niveau	Nature du lot	Quote Part Part.com.
1	-	A	SOUS-SOL	PARKING	14
2	-	A	SOUS-SOL	PARKING	12
3	-	A	SOUS-SOL	PARKING	12
4	-	A	SOUS-SOL	PARKING	12
5	-	A	SOUS-SOL	PARKING	12
6		A	SOUS-SOL	PARKING	12
7		B	SOUS-SOL	PARKING	12
8		B	SOUS-SOL	PARKING	11
9		B	SOUS-SOL	PARKING	11
10		B	SOUS-SOL	PARKING	11
11		B	SOUS-SOL	PARKING	10
12		B	SOUS-SOL	PARKING	11
13		B	SOUS-SOL	PARKING	11
14		B	SOUS-SOL	PARKING	9
15	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
16	-	B	SOUS-SOL	PARKING	14
17	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
18	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
19	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
20	-	B	SOUS-SOL	PARKING	12
21	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
22	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
23	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
24	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
25	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
26	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
27	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
28	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
29	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
30	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
31	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
32	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
33	-	A	SOUS-SOL	PARKING	14
34	-	A	SOUS-SOL	PARKING	14
35	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
36	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
37	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
38	-	A	SOUS-SOL	PARKING	21
39	-	A	SOUS-SOL	PARKING	20
40	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
41	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
42	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
43	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
44	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
45	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
46	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
47	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10

48	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
49	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
50	-	A	SOUS-SOL	PARKING	14
51	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
52	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
53	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
54	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
55	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
56	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
57	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
58	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
59	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
60	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
61	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
62	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
63	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
64	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
65	-	B	SOUS-SOL	PARKING	13
66	-	B	SOUS-SOL	PARKING	15
67	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
68	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
69	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
70	-	B	SOUS-SOL	PARKING	10
71	-	B	SOUS-SOL	PARKING	11
72	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
73	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
74	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
75	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
76	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
77	-	A	SOUS-SOL	PARKING	10
78	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
79	-	A	SOUS-SOL	PARKING	11
80	-	A	SOUS-SOL	Cave	3
81	-	A	SOUS-SOL	Cave	3
82	-	B	SOUS-SOL	Cave	3
83	-	A	SOUS-SOL	Local	16
84	-	A	RDC	Local	89
85	-	A	RDC	Local	32
86	-	A	RDC	Appartement 2P n° 001	84
87	-	A	RDC	Appartement 2P n° 002	84
88	-	A	RDC	Appartement 3P n° 003	135
89	-	A	RDC	Appartement 3P n° 004	118
90	-	A	RDC	Local	30
91	-	A	RDC	Appartement 3P n° 005	135
92	-	B	RDC	Appartement 2P n° 006	117
93	-	B	RDC	Appartement 1 P n° 007	67
94	-	B	RDC	Appartement 2P n° 008	88
95	-	B	RDC	Appartement 2P n° 009	129
96	-	B	RDC	Appartement 2P n° 010	83
97	-	B	RDC	Appartement 3P n° 011	127

98	-	A	RDC	Appartement 3P n° 012	126
99	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 101	95
100	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 102	87
101	-	A	1er étage	Appartement 3P n° 103	138
102	-	A	1er étage	Appartement 3P n° 104	116
103	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 105	90
104	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 106	89
105	-	A	1er étage	Appartement 3P n° 107	135
106	-	B	1er étage	Appartement 3P n° 108	138
107	-	B	1er étage	Appartement 1 P n° 109	69
108	-	B	1er étage	Appartement 2P n° 110	88
109	-	B	1er étage	Appartement 3P n° 111	161
110	-	B	1er étage	Appartement 2P n° 112	90
111	-	B	1er étage	Appartement 2P n° 113	86
112	-	B	1er étage	Appartement 3P n° 114	132
113	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 115	110
114	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 116	88
115	-	A	1er étage	Appartement 2P n° 117	95
116	-	A	2ème étage	Appartement 2P n° 201	101
117	-	A	2ëme étage	Appartement 2P n° 202	95
118	-	A	2ème étage	Appartement 3P n° 203	147
119	-	A	2ème étage	Appartement 3P n° 204	127
120	-	A	2ëme étage	Appartement 2P n° 205	97
121	-	A	2ème étage	Appartement 2P n° 206	96
122	-	A	2ème étage	Appartement 3P n° 207	147
123	-	B	2ème étage	Appartement 3P n° 208	147
124	-	B	2ème étage	Appartement 1 P n° 209	74
125	-	B	2ème étage	Appartement 2P n° 210	96
126	-	B	2ème étage	Appartement 3P n° 211	160
127	-	B	2ème étage	Appartement 2P n° 212	94
128	-	B	2ème étage	Appartement 2P n° 213	94
129	-	B	2ème étage	Appartement 3P n° 214	143
130	-	A	2ëme étage	Appartement 2P n° 215	118
131	-	A	2ème étage	Appartement 2P n° 216	96
132	-	A	2ème étage	Appartement 2P n° 217	101
133	-	A	3ème étage	Appartement 2P n° 301	106
134	-	A	3ème étage	Appartement 2P n° 302	99
135	-	A	3ème étage	Appartement 3P n° 303	153
136	-	A	3ème étage	Appartement 3P n° 304	133
137	-	A	3ème étage	Appartement 2P n° 305	101
138	-	A	3ème étage	Appartement 2P n° 306	100
139	-	A	3ème étage	Appartement 3P n° 307	153
140	-	B	3ème étage	Appartement 3P n° 308	154
141	-	B	3ème étage	Appartement 1 P n° 309	79
142	-	B	3ème étage	Appartement 2P n° 310	100
143	-	B	3ème étage	Appartement 3P n° 311	167
144	-	B	3ème étage	Appartement 2P n° 312	98
145	-	B	3ème étage	Appartement 2P n° 313	98
146	-	B	3ème étage	Appartement 3P n° 314	149
147	-	A	3ème étage	Appartement 2P n° 315	124

148	-	A	37me étage Appartement 2P n° 316	100
149	-	A	3ème étage Appartement 2P n° 317	106
150	-	A	4ëme étage Appartement 2P n° 401	108
151	-	A	4ème étage Appartement 2P n° 402	102
152	-	A	4ème étage Appartement 3P n° 403	158
153	-	A	4ëme étage Appartement 3P n° 404	136
154	-	A	4ème étage Appartement 2P n° 405	104
155	-	A	4ème étage Appartement 2P n° 406	102
156	-	A	4ème étage Appartement 2P n° 407	117
157	-	B	4ème étage Appartement 2P n° 408	108
158	-	B	4ème étage Appartement 1P n° 409	79
159	-	B	4ème étage Appartement 2P n° 410	102
160	-	B	4ème étage Appartement 3P n° 411	171
161	-	B	4ème étage Appartement 2P n° 412	100
162	-	B	4ème étage Appartement 2P n° 413	101
163	-	B	4ëme étage Appartement 2P n° 414	113
164	-	A	4ème étage Appartement 2P n° 415	127
165	-	A	4ème étage Appartement 3P n° 416	158
T o T A L				10.000

MODE DE CALCULS DES QUOTES PARTS DE COPROPRIETE

Les quotes-parts indivises des parties communes générales,ainsi que les quotes-parts de charges communes générales ont été calculées, conformément à l'article 5 de la loi du 10juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

a) surface des lots

La surface utilisée est la surface de plancher utile entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété (calculée sur plan et non sur place). Cette surface est décomposée en fonction des éléments de pondération à apporter (éléments relatifs à sa nature : balcons, terrasses, lots principal..).

b) consistance des lots

Conformément aux indications qui ont été données lors des travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965 (V J.O. débats Sénat, séance du 8 juin 1965, p 521) il est retenu pour définir la consistance des lots, les éléments suivants : nature physique du lot (logement, garage, cave ..), distribution et forme des pièces, hauteur sous-plafond.

Ces éléments ont été affectés de coefficients de pondération.

c) situation

La situation d'un lot s'apprécie par rapport aux autres lots de l'immeuble et non par rapport à l'environnement ou au quartier, deux éléments sont retenus pour déterminer cette situation, le niveau d'une part, la vue, l'éclairement et l'ensoleillement d'autre part.

La répartition des charges communes générales visées au présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts ci-dessus.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10, alinéa 1 de la loi.

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES,PRIVATIVES ET MITOYENNES

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Article 4 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment

- La totalité du sol y compris celui sur lequel est édifié le bâtiment, ainsi que tous les ouvrages de clôture.

- Le terrain autour du bâtiment.

- La totalité des branchements, tuyaux, canalisations et réseaux divers établis dans le sol jusqu'à leur pénétration dans les bâtiments avec leurs accessoires tels que robinets, regards, bouches et compteurs.

- Et en général, tous les locaux, aménagements et services communs à l'ensemble des usagers, tels que le local poubelles.

- Le gros oeuvre de la construction, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment,gros murs, façades, pignons, refends, etc...., et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leur ravalement intérieurs, extérieurs, mais non les revêtements superficiels dans les parties privatives,

- Le gros oeuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels : lambourdes, parquet ou tous autres revêtements formant sol, ni le lattis et tous autres matériaux (plâtre, enduits, etc....) formant plafond,

- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité,

- La charpente, la couverture, à l'exclusion des parties vitrées déposées directement sur des parties privatives, les gouttières et descentes des eaux pluviales,

- Les cages d'escalier, les paliers,

- L'ascenseur et sa machinerie,

- La piscine, le SPA situés sur la terrasse,

- Les murs supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, mais non les portes donnant accès à chaque partie privative,

- Les canalisations, conduites, prises d'air et réseaux de toute nature, avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent des locaux privatifs, mais à l'exclusion des branchements et raccordement particulier à un seul local privatif,

- Les ornementations, décorations, éléments extérieurs des façades, les appuis des fenêtres (à l'exclusion des fenêtres, volets, stores et de leurs accessoires),

- Les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'égout, les descentes des water-closets, le tout à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun,

- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosse des portes palières).

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Article 5 : ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES

Sont accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après

- le droit de surélévation et d'affouillement,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les jardins, constituant des parties communes,

- le droit d'affouiller de tels jardins,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives d'une action de partage ni d'une licitation forcée

Article 7 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.
Elles comprennent donc, sans que cette énumération soit limitative

- les revêtements de sol et les plafonds (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes),

- les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,

- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et les volets, les stores et jalousie,

- les enduits de gros murs et cloisons séparatives,

- les tuyaux et canalisations intérieurs affectés à l'usage de chaque lot pour la distribution de l'eau et la vidange jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes et jusqu'aux chutes et descentes,

- les canalisations et circuits intérieurs de l'électricité et de l'eau chaude jusqu'aux compteurs divisionnaires,

- les installations de cuisine, éviers, bacs, etc....

- les installations sanitaires, la serrurerie, la robinetterie, etc....

- les placards et penderies,

- tout ce qui concerne la décoration et l'ornementation (peinture, boiseries, glaces, tentures, etc. ...) ainsi que la vitrerie.

Et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.
Sont assimilés aux parties privatives, les jardins, parties communes dont l'usage est réservé à titre exclusif à certains copropriétaires.

ARTICLE 8-DEFINITION DES 'PARTIES MITOYENNES'

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

DEUXIEMEPARTIE -REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1ER -CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE LIMINAIRE :
RESIDENCE DE TOURISME ET DE PARA HOTELERIE

L'ensemble immobilier le CRYSTAL réunira toutes les conditions juridiques et matérielles afin de permettre aux acquéreurs de bénéficiaire des avantages fiscaux réservés notamment aux acquisitions de droits immobiliers dans une RESIDENCE DE TOURISME CLASSEE, conformément

Aux dispositions de l'arrêté de Monsieur le Ministre du commerce extérieur et du tourisme en date du 14 février 1986. Par ailleurs, le bien immobilier objet des présentes résunira les conditions prévues à l'article 261.D.4° du code général des impôts (issu de la loi de finances rectificative numéro 90.1169 du 20 décembre 1990, article 48 IIV)

Nomination du gestionnaire unique et de l'exploitant :

Afin de se conformer à la réglementation sus visée, il a été établi un convention entre la société LE CRYSTAL et la société BACOTEC GESTION (nom commercial : CORALIA) société par actions simplifiées au capital de 192.000 euros dont le siège social est AGDE – le cap d'Agde – Résidence les GOELANDS – cours des Gentilshommes, immatriculée au RCS DE BEZIERES sous lé numéro B 326 624 681

Avec pour fonction essentielle d'assurer la location saisonnière et le fonctionnement de l'activité de résidence de tourisme

Par le seul fait de leur acquisition les copropriétaires seront substitués de plein droit dans les droits et obligations de la société vis à vis du gestionnaire et exploitant

Si dans l'avenir, par le jeu de la sortie des conventions ou des non renouvellements, certains copropriétaires se trouvent en situation de propriété classique tandis que d'autres demeurent soumis aux conditions locatives, les premiers ne pourront s'opposer à l'intérieur de l'ensemble immobilier, au fonctionnement et à l'exercice des prestations para hôtelières et de résidence de tourisme pour les copropriétaires désirant en bénéficier

L'adhésion au règlement de copropriété par le seul fait de l'acquisition d'un lot emportera plus particulièrement acceptation sans réserve par chaque acquéreur ou nouveau copropriétaire de conventions particulières pouvant résulter du statut de résidence de tourisme

Il est ici précisé que le gestionnaire initial se réserve la faculté de se substituer toute personne physique ou morale à l'effet de reprendre la gestion de la résidence de tourisme

Bail commercial

Compte tenu de la destination des locaux , les copropriétaires se sont engagés envers l'exploitant et gestionnaire à donner les locaux qu'ils acquièrent en location afin de permettre à ce dernier d'exercer dans les lieux une activité d'hébergement locatif et touristique pour des périodes déterminées ; Ce bail fera l'objet de contrats sous seings privés directement établis entre les copropriétaires et l'exploitant gestionnaire

Obligation du copropriétaire bailleur

Les baux conclus par les copropriétaires avec la société BACOTEC GESTION devront être poursuivis jusqu'à leur terme. Ils ne pourront ni être modifiés ni être résiliés sans le consentement express et par écrit de BACOTEC GESTION

En cas de revente avant l'expiration du bail, le nouveau copropriétaire sera tenu de poursuivre les conditions de la convention, laquelle devra être poursuivie jusqu'à son terme. Le copropriétaire s'engage à remettre un exemplaire de ce bail à tout futur acquéreur

le copropriétaire vendeur fera son affaire personnelle de la restitution éventuelle de la taxe à la valeur ajoutée à l'administration selon les textes fiscaux en application à cette date

CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIERES

De l'acte d'acquisition sus visé et du titre « charges et conditions particulières » il résulte de qui suit ci après littéralement retranscrit

« Comme condition essentielle et déterminante des présentes, il est expressément convenu que les locaux édifiés sur la parcelle, objet des présentes, seront pendant une durée minimale de VINGT ans, exclusivement à usage de résidence de tourisme quel que soit la qualité de l'acquéreur.

« A défaut, la commune de CAGNES SUR MER pourrait faire constater ce manquement aux obligations résultant tant des présentes que de l'acte authentique de vente et le propriétaire serait alors redevable, envers la commune, d'une indemnité forfaitairement et définitivement fixée entre les parties et incluant tous dommages intérêts à titre de clause pénale de UN MILLION D'EUROS (1.000.000 €).

« En outre, le bénéficiaire s'engage expressément à faire reprendre cette condition à tous les acquéreurs successifs et notamment dans l'éventualité d'une mise en copropriété à tous les copropriétaires dans les actes authentiques.

L'indemnité étant alors stipulée au prorata des millièmes.

En ce cas, le promoteur, ACQUEREUR aux présentes, sera libéré et dégagé de toute responsabilité à ce propos vis-à-vis du VENDEUR.

CHAPITRE PREMIER- DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 9

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Et commercial L'état descriptif de division, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10

Principes.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

Article 11

Occupation.- Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice des professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble , à la fin des vingt ans obligatoirement destinés à usage de résidence de tourisme ; Mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs, exceptés ceux utilisés par l'exploitant qui pourra mettre en place une signalétique et des enseignes

Article 12

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.
La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Et l'agrément de l'architecte de l'opération
Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportées par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.
Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.
Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 13

Utilisation des fenêtres et ouvertures.- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons et terrasses, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.
Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.
Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, détritus ou immondices quelconques.
Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 14

Réparations et entretien - Accès des ouvriers.- Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui deviendraient nécessaires aux 'parties communes' quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, syndic, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Article 15

Libre accès.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la même commune dont l'adresse devra être portée à la connaissance du syndic, et qui sera autorisée à pénétrer dans l'appartement durant cette absence, pour parer aux cas urgents.

Article 16

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.
En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.
Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 17

Surcharge des planchers.- Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet dont le poids excèderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Article 18

Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son appartement, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.
Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.
Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après.

Article 19

Chauffage.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuels conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Article 20

Locations.- Après la durée des baux commerciaux , les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.
Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.
Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.
La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. En revanche, la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

Article 21

Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.
En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.
Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

Conditions particulières – Résidence de tourisme –
L'ensemble immobilier étant à usage de résidence de Tourisme, le gestionnaire est autorisé à organiser dans les partis communes et dans les locaux d'accueil toutes les animations compatibles avec cette destination de résidence de tourisme,et notamment en toiture terrasse le fitness et le jacuzzi à condition de ne pas gêner les autres copropriétaires et de ne pas nuire à la tranquillité de l'immeuble pendant les heures normales de repos c'est à dire de 22 heures à 9 heures
En outre il est rappelé que les aires de jeux extérieures pourront également être utilises pour toutes les animations habituelles et usuelles et notamment jeux extérieures : boules, ping pong, volley jeux piscine, apéritifs, jeux d'enfants etc.... ,y compris en toiture terrasse, fitness. Jacuzzi ....
Par ailleurs , par dérogation aux règles susmentionnées qui régissent l'aspect de la résidence et l'apposition d'enseignes et panneaux, le gestionnaire de la résidence de tourisme aura la possibilité d'implanter des panneaux dans les bâtiments d'accueil pendant toute la durée des conventions

Article 22

Animaux.- Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

Article 23

Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :
Usage des garages ou parkings.- Les garages ne pourront servir qu'au stationnement des voitures. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. Les appareils extincteurs facilement accessibles devront y être placés aux frais des copropriétaires.
Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.
L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Antenne.- En cas d'installation d'une antenne collective de télévision, le raccordement sera effectué dans chaque appartement. Dans ce cas, l'installation d'antennes individuelles ne sera pas autorisée.

Article 24

Responsabilité.- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE TROISIEME - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 25

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.
Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.
Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 26

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.
Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.
En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 27

Les personnes utilisant l'ascenseur devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières.
Il ne pourra être fait usage de l'ascenseur pour monter les approvisionnements en grande quantité. Les fournisseurs et ouvriers

appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.
Il en sera de même en cas d'aménagement ou de déménagement.
Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.
Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.
La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.
Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

Article 28.-

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être installé dans les entrées, des boites aux lettres en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boite aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 29.-

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements, sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisance aux autres copropriétaires.

Article 30.-

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Article 31.-

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.
Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 32.-

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision

de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

TITRE II

CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

CHAPITRE PREMIER - CHARGES GENERALES

A) DEFINITION

Les charges générales sont composées de toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales, aux termes du présent règlement.
Elles comprennent :
Impôts.- Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les 'parties communes' de l'ensemble et même celles afférentes aux 'parties privatives' tant que, en ce qui concerne ces dernières, le Service des Contributions Directes ne les aura pas réparties entre les divers copropriétaires.
Services communs de l'ensemble immobilier.- Les honoraires du Syndic, ses frais de bureau et de correspondance et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
Les honoraires d'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.
Les primes afférentes aux assurances contractées par le syndic contre les risques d'accident ou de dommages causés du fait de la présence ou de l'usage des parties communes générales ou du fait des personnes et entreprises chargées de l'entretien des parties communes
Toutes rémunérations et avantages en nature aux personnes de service chargées du nettoyage, de l'entretien des parties communes générales, et du gardiennage, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
Les frais de nettoyage et d'entretien du hall d'entrée et des cour-jardins, à l'exception des parties dont la jouissance est donnée privativement à certains copropriétaires.
L'entretien, la réparation des locaux à usage des services communs, notamment le remplacement des poubelles.
Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun; la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.
Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, comprennent :
Les frais de réparation, de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements ou locaux), aux toitures, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout, (sauf les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux

vide-ordures, aux portes d'entrée, aux descentes des caves et garages et aux couloirs des caves.
Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, les descentes d'eaux usées, et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.
Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des fermetures, des persiennes, des garde-corps des fenêtres, balcons ou terrasses de chaque appartement, bien que ces choses soient parties privatives.
Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction des balcons, appuis de balcons ou balustrades.
Les frais d'entretien de réparation des terrasses mis à la charge de la copropriété par le présent règlement.
Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.
Et, d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation ou de reconstruction du bâtiment.
La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

B) REPARTITION

Les charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.
Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires, ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux frais de réparation et au remplacement s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.
Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.
Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

DEPENSES D'EAU FROIDE

Les dépenses d'eau froide comprennent le prix de l'eau consommée par les copropriétaires et le gardien ainsi que pour l'entretien des parties communes de l'immeuble.
Elles seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. Elles seront en conséquence incluses dans la répartition des charges générales.
Pour le cas où certains lots seraient équipés de compteurs individuels, leurs propriétaires acquitteraient ces dépenses uniquement sur la base de la consommation réelle relevée aux compteurs.
Le cas échéant, les lots à usage d'emplacements de garage, non desservis, ne participent pas aux dépenses d'eau.
En cas d'installation ultérieure, sur décision de l'assemblée générale, de compteurs d'eau individuels, les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées dans chaque lot, le coût de location de chaque compteur étant supporté par le copropriétaire du lot où il aura été installé.

CHARGES D'ASCENSEUR

Les charges d'ascenseur comprennent toutes les dépenses de fonctionnement, de réparation et de remplacement de l'ascenseur de ses agrès et accessoires, l'assurance contre les accidents causés par l'ascenseur ; les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage.
Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les propriétaires des lots énumérés dans l'état de répartition ci-annexé en fonction des proportions qui figurent dans ledit état.
Les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

CHARGES SPECIALES AUX PARKINGS

Les charges spéciales aux PARKINGS comprennent les frais d'entretien, de réparation et de réfection des rampes d'accès et de sortie, allées et aires de circulation, des surfaces de stationnement malgré leur affectation privative ainsi que de toutes les installations servant exclusivement aux parkings (réseaux de distribution d'eau et d'électricité, frais de consommation, système de ventilation, système de fermeture des garages, primes d'assurances souscrites uniquement pour ces garages, etc).
Les charges ci-dessus seront réparties entre les seuls propriétaires de lots à usage d'emplacements de garage selon l'état de répartition ci-annexé.
Les lots non visés dans ladite répartition n'y participeront pas.

CHARGES SPECIALES A LA PISCINE ET AU SPA

Ces charges comprennent Les frais d'entretien, de réparation et de réfection périodique de la piscine et des installations de traitement et de filtration de l'eau. Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de charges figurant au tableau ci-annexé.

CHAPITRE TROISIEME - DISPOSITIONS DIVERSES

Balcons.- Les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons supporteront personnellement la charge du nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sols et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.
Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes.
Cloisons mitoyennes.- Les dépenses relatives aux cloisons séparatives des locaux privatifs, seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros oeuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes générales ainsi qu'elles sont définies ci-dessus.
En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.
Piscine -
A titre de réglementation pour l'usage de la piscine commune il est expressément convenu ce qui suit :
. la période annuelle de fonctionnement de la piscine commencera la 1er avril et se terminera le 1er novembre
. pendant cette période la piscine sera ouverte chaque jour de 9 heures à 21 heures
. L'utilisation en dehors de cet horaire est strictement interdite pour des raisons de tranquillité pour l'immeuble et pour des raisons techniques (filtration de l'eau)
. les chaises longues et matelas sont autorisés à condition qu'ils soient rangés chaque soir
Dans le cas ou le gestionnaire de l'immeuble à usage de résidence de tourisme désirerait la mise en fonctionnement de la piscine avant le 1er avril, sa fermeture après le 1er novembre de chaque année, il pourra le demander au syndic, lequel ne pourra pas s'y opposer compte tenu de l'équipement indispensable que représente la piscine pour la résidence de tourisme
Règlement intérieur de la piscine
Le règlement a pour but d'attirer l'attention des usagers sur un certain nombre de précautions indispensables pour éviter les accidents ou les simples incidents :

. les règles élémentaires de sécurité, d'hygiène et de tenue de doivent jamais être perdues de vue
. chaque usager utilise les équipements sportifs sous sa seule responsabilité et celle du syndicat des copropriétaires ne pourra l'être, même s'il y a surveillance par un surveillant de baignade
. les enfants mineurs ne sont admis à utiliser les équipements collectifs que sous la responsabilité exclusive de leurs parents
. L'accès est interdit aux personnes atteintes de maladies contagieuses ou porteuses de lésions cutanées ou de blessures
. chaque usager devra se doucher avant d'accéder au bassin
. les usagers devront avoir à tout moment une tenue et un comportement décents
. Les chaussures sont interdites dans l'aire de la piscine ainsi que l'accès des animaux
. Toute détérioration d'un équipement sportif oblige son auteur à remplacement ou remboursement
. Chaque usager est tenu de respecter et de faire respecter le règlement intérieur de la piscine, le surveillant de baignade est, le cas échéant,autorisé à relever et à constater toutes infractions au règlement intérieur de la piscine
. le maître de l'ouvrage, le syndicat des copropriétaires et le syndic ne pourront être tenus pour responsables d'une utilisations des équipements sportifs non conformes au règlement intérieur et aux règles ordinaires de prudence

CLAUSES PARTICULIERES

Tout copropriétaire possédant un local, dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regard, compteur, canalisation communes, câbles électrique, etc.... devra en tout temps, laisser le libre accès aux entreprises et administration spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs, ou encore, la réalisation de nouveaux branchements.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir (administrative ou autres)

CHAPITRE QUATRIEME -REGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIES

Article 33.-

Le syndic peut exiger le versement :
1°/ d'une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.
2°/ des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 c'est à dire les dépenses courantes de maintenance, de

fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.
3°/ des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 27 mai 2004, savoir :
- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance.
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance.
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments.
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.
- et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.
4°/ des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.
5°/ des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, c'est à dire les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.
En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Article 34.-

Les versements devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.
Passé ce délai, les sommes dues porteront intérêt au taux légal au profit du syndicat à compter de la mise en demeure adressée par le syndic aux copropriétaires défaillants.
Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire les avances nécessaires pour palier les conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs d'entre eux.

Article 35.-

Le paiement de la part contributive due par chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provisions ou de paiement définitif, sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il en sera de même du paiement des intérêts de retard ci-dessus stipulés.

Pour l'exercice de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de trente jours.
Enfin, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965, le syndicat des copropriétaires bénéficiera sur le lot vendu du privilège immobilier spécial dans les conditions prévues à l'article 19-1 de ladite loi.
Précision étant ici faite que :
- les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire ;
- le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires, sauf décision contraire du juge.

Article 36.-

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.
En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.
Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

Article 37.-

Les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, celui de leurs ayants droit, locataires, occupants ou préposés, supporteront seuls les frais ou dépenses supplémentaires qui seraient ainsi occasionnés.

Charges particulières aux résidences de tourisme

a) s'agissant des conventions locatives « A' : en raison de la destination de l'ensemble (résidence de tourisme) et pour le temps que dureront les conventions locatives passées entre les différents copropriétaires et le gestionnaire unique, les charges locatives correspondantes pourront être appelées par le syndic directement auprès du gestionnaire de la résidence de tourisme, selon les modalités prévues au conventions signées. Les charges de propriétaires seront adressées aux propriétaires

s'agissant des conventions locatives « A » la démarche sera identique, sachant que l'exploitant refacturera le propriétaires pour 8/52èmes par an, le montant des charges correspondant à la quotte part du propriétaire sur les semaines de jouissances décrites dans les conventions

b) de convention expresse et pour la durée des conventions locataires A et A' le gestionnaire sera détenteurs des pouvoirs de l'ensemble des

copropriétaires pour représenter ceux ci aux assemblées de copropriétaires ainsi qu'il est prévu aux termes des conventions collectives
c) A défaut de paiement des charges et passé un délai de 15 jours après envoi d'une lettre recommandée adressée par ledit gestionnaire restée infructueuse, le syndic pourra en poursuivre le recouvrement directement auprès des copropriétaires concernés, conformément aux dispositions ci dessus
d) il est enfin précisé que les locaux d'accueil et ses accessoires ne supporteront pas de charges afférentes à la piscine tant que lesdits locaux appartiendront au gestionnaire

TITRE III

MUTATION DE PROPRIETE - CONSTITUTION DE DROITS REELS

CHAPITRE PREMIER -OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement de copropriété et les actes qui le modifieront seront à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires. Il en sera de même pour les modifications non publiées, s'il est constaté que lesdits ayants cause en ont eu préalablement connaissance et qu'ils ont adhéré aux obligations en résultant.

CHAPITRE DEUXIEME -MUTATION DE PROPRIETE

I - CONTRIBUTION AUX CHARGES

Article 38.-

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 incombe au vendeur.
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.
En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la

restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.
Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 39.-

Mutation par décès.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement, par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.
En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire restera tenu solidairement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

II - FORMALITES

Article 40.-

Information des parties.- En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté comportant trois parties :
1°/ la première partie indique les sommes restant dues au syndicat par le copropriétaire cédant au titre :
- des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- des sommes qui correspondent au paiement par annuités de la quote-part des travaux.
- des avances exigibles.

2°/ la deuxième partie indique les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur envers le copropriétaire cédant au titre :
- des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°/ la troisième partie indique les sommes devant incomber au nouveau copropriétaire au titre :
- de la reconstitution des avances de fonds constituant des réserves ou un emprunt du syndicat.
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents à la quote-part

afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.
La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic doit adresser l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.
Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 41.-

Droit d'opposition au paiement du prix.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, à la diligence du Notaire. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former, au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien copropriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble. Le syndic précisera l'origine de la créance (charges courantes impayées, demande de provision, dette au titre des travaux etc.) et indiquera si - et à quel titre - elle est privilégiée, en précisant à quelle date elle a pris naissance.
Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.
Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix sera inopposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.
Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Article 42.-

Notification des mutations - Election de domicile.- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions prévues à l'article 39 ci-dessus. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

Article 43.-

Tout transfert de propriété, toute constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, doit être notifié sans délai au syndic, soit par les parties soit par le notaire qui a établi 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 comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressée, ainsi que l'indication des nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et le cas échéant, du mandataire commun.
En toute hypothèse, le nouveau titulaire de droit est tenu de faire une élection de domicile dans la notification de la mutation de propriété intervenue à son profit, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans l'immeuble.

CHAPITRE TROISIEME - INDIVISION - USUFRUIT.

Article 44.-

Indivision.- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les copropriétaires indivis seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.
Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 45.-

Usufruit.- En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nus-propriétaires et les usufruitiers seront solidairement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.
Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun qui, à défaut d'accord, sera désigné comme il est dit à l'article ci-dessus.
Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 46.-

Notifications.- Pour la notification de la constitution d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation sur un lot, il sera fait application de l'article 43 ci-dessus.

CHAPITRE QUATRIEME

Article 47.-

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles 102 et 103 du présent règlement. Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que

l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues à l'article 102, et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions de l'article 113 ci-après.
Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

CHAPITRE CINQUIEME - LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement notamment celles relatives à la destination de l'immeuble et des lieux loués et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre séparée signée par lui.
Le copropriétaire devra prévenir le syndic, par lettre recommandée, de la location consentie, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement pour permettre au syndic d'exercer éventuellement le privilège immobilier prévu par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965. Il devra en outre justifier de l'engagement souscrit par le locataire en vertu de ce qui précède par la production d'une copie certifiée du bail ou de l'acte séparé signé par le locataire.
Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait et de la faute du locataire ou sous-locataire. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait lui-même les locaux loués.
Ces dispositions sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE SIXIEME - MODIFICATION DES LOTS

Article 48.-

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence, la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question à la condition que le total reste inchangé.
Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue pour les décisions ordinaires tel qu'il est indiqué ci-après.
Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.
Par dérogation à ce qui précède, les différents lots conservés par e promoteur ou le gestionnaire et devant être affectés aux services de la résidence de tourismes notamment les lots 80.81.82.83.84.85.90 pourront être réunis, divisés, transformés et vendus comme celliers ou locaux

d'habitation sans qu'il soit nécessaires d'obtenir une quelconque autorisation du syndicat des copropriétaires, ce à n'importe quel moment, aux termes des conventions (baux) initiales ou une fois celles ci terminées. Le tous sous réserve, s'il y a lieu , des autorisations nécessaires des services administratifs

Article 49.-

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.
En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.
De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents, publiés au fichier immobilier.
Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Article 50.-

Dans l'intérêt commun des copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :
1°/ Au syndic.
2°/ Au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.
Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisés les modifications.

TITRE IV

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE PREMIER - SYNDICAT

Article 51.-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.
Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit, groupés dans ce syndicat.
Le syndicat prendra naissance dès que les locaux composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires différents.
Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif.
Le syndicat a pour objet, la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.
Le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, il peut notamment agir

conjointement ou non avec plusieurs de ces derniers en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.
Le syndicat peut acquérir ou aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, le tout en application du présent règlement de copropriété, et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967, pris pour son application et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.
Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues aux textes visés à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix en assemblée générale au titre des parties privatives acquises par lui.
Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

CHAPITRE DEUXIEME - ASSEMBLEES GENERALES

I - EPOQUE DES REUNIONS

Article 52.-

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le quart au moins des lots se trouvera appartenir à des copropriétaires différents.
A cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic définitif, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur ce premier exercice.

Article 53.-

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an sur convocation du syndic.
L'assemblée générale pourra également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera nécessaire.
Elle pourra encore être convoquée par le syndic à la demande du conseil syndical ou de plusieurs copropriétaires dans les conditions indiquées à l'article suivant.

II - CONVOCATIONS

Article 54.-

Initiative des convocations.- L'assemblée générale est convoquée par le syndic.
Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. Les requérants sont tenus de se conformer aux prescriptions de l'article 8 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical.
Si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut provoquer cette convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret sus-énoncé.
Conformément à cet article 50, le président du Tribunal de grande instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habilité un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale ; dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.

Article 55.-

Délai de convocation.- Les convocations seront adressées aux copropriétaires par lettres recommandées avec demande d'avis de réception, envoyées à leur domicile réel ou à un domicile par eux élu et mises à la poste suffisamment tôt pour qu'elles puissent être présentées à leur destinataire au moins quinze jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à huit jours. Elles pourront également être remises aux copropriétaires contre récépissé ou émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée en temps utile ; elle dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé au moins quinze jours avant la réunion (ou huit jours en cas d'urgence).

Article 56.-

Destinataires des convocations.- Tous les copropriétaires devront être convoqués à l'assemblée générale.
Toutefois, lorsqu'une assemblée sera réunie pour délibérer exclusivement sur des questions relatives aux parties de l'immeuble qui seraient la propriété indivise de certains copropriétaires seulement ou dont la charge d'entretien leur incomberait intégralement, seuls ces derniers seront convoqués.

Article 57.-

Lorsqu'une société immobilière d'attribution est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations et de leurs annexes.
A cet effet le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée générale et à la demande de ces derniers, les nom et domicile réel ou élu de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toutes modifications des renseignements ainsi communiqués.
A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.
La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, lequel peut assister à la réunion avec voix consultative.

Article 58.-

Les mutations de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter de la date où elles ont été signifiées au syndic.
En conséquence, les convocations seront valablement faites au dernier domicile notifié au syndic et opposables aux nouveaux copropriétaires tant qu'il n'a pas été procédé à la signification de ces mutations.
En cas d'indivision d'un lot, la convocation sera valablement adressée au mandataire commun prévu ci-après.
En cas d'usufruit d'un lot elle sera valablement adressée au mandataire commun choisi par les intéressés et dénoncée au syndic ou, à défaut, à l'usufruitier, sauf indication contraire dûment notifiée au syndic.

Article 59.-

Lieu et date de réunion.- La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.
Le délai de convocation prévu à l'article 55 peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 60 ci-après n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée en vertu de l'article 68 du présent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

Article 60.-

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.
Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :
I. – Pour la validité de la décision :
1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;
3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.
4°/ le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.
5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.
6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes,

lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.
7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.
8°/ le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.
9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.
II.- Pour l'information des copropriétaires :
1°/ les annexes au budget prévisionnel.
2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.
3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.
Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Article 61.-

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus à l'article précédent qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

III - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Article 62.-

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président.
Est élu celui des copropriétaires présent qui a recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas de partage des voix, il est procédé à un second vote.
Le syndic, son conjoint et ses préposés, ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.
Le Président prend toutes les mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.
Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 63.-

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle indique les noms et domicile de chaque copropriétaire et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose, compte tenu des termes de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement.
Cette feuille de présence est émargée par chacun des membres de l'assemblée générale ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic, ainsi que les pouvoirs, avec l'original du procès verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire qui en ferait la demande.

Article 64.-

Représentation des copropriétaires.- Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat, habilité par une simple lettre. Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Toutefois, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires, à moins que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.
Les représentants légaux des mineurs et autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.
En cas d'usufruit d'un lot, les intéressés sont représentés soit par le mandataire commun qu'ils auront choisi, soit, à défaut, par l'usufruitier.
En cas d'indivision d'un lot, les indivisaires seront représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord entre eux, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'eux ou du syndic.
Sauf directives contraires expressément formulées dans la procuration, celle-ci habilite le mandataire a voter, pour le compte de son mandant, sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour notifié au copropriétaire représenté.

Article 65.-

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues ci-dessus auront été régulièrement effectuées.

Article 66.-

Les délibérations de chaque assemblée sont constatées par un procès verbal signé par le président et par le secrétaire de séance.
Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.
Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.
Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

IV - NOMBRE DE VOIX DES COPROPRIETAIRES

Article 67.-

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.
Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.
Lorsque la question débattue est relative à l'une des charges spéciales qui n'incombe qu'à certains copropriétaires, seuls participent aux votes les copropriétaires à qui ces charges incombent, chacun d'eux disposant alors d'un nombre de voix proportionnel à sa contribution dans les dépenses en cause.

V - MAJORITE REQUISE POUR L'ADOPTION DES DECISIONS

Article 68.-

Décisions ordinaires.- Sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution objet du scrutin, les décisions relatives à l'application dudit règlement et à tout ce qui concerne la jouissance, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun et plus généralement, à toutes les questions intéressant la copropriété autres que celles exigeant une majorité renforcée et visées aux articles suivants.
En cas d'égalité des suffrages, il est procédé à un second vote.

Article 69.-

Décisions exigeant la majorité absolue.- L'assemblée générale, réunie sur première convocation, ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article précédent, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminés, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci.
c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté.
e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
f) la modification de la répartition des charges visées ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 67 ci-dessus, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude et amortissables sur une période inférieure à dix ans.
h) la pose, dans les parties communes, de canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration des habitations.
i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité de l'article 67 ci-dessus, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées, à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi numéro 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.
k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.
m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
n) la décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat.
o) l'adhésion à une union de syndicats constituée ou à constituer.
A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut alors adopter la résolution à la majorité simple de l'article

Article 70.-

Décisions exigeant la double majorité.- L'assemblée générale ne peut adopter qu'à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
a) les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de dispositions sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article 68 ci-dessus ;
b) la modification du présent règlement de copropriété, dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j et m de l'article 69 ci-dessus ;
d) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble ainsi que les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;
e) Les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.
f) la transformation du syndicat en syndicat coopératif.
g) le retrait de l'union de syndicats.
L'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer, à un copropriétaire, une modification à la destination de ses parties privatives, ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
A défaut d'avoir été approuvées dans les conditions de majorité prévues sous le présent article 69, les travaux d'amélioration mentionnés au c) ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 71.-

Décisions requérant l'unanimité.- L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.
Toutefois, elle décide à la double majorité qualifiée prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, les aliénations des parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi numéro 96-924 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 72.-

Sous réserve du cas prévu à l'article 68 ci-dessus, et des dispositions des articles 11 et 12 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI - EFFETS DES DECISIONS

Article 73.-

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non-présents et aux opposants au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans le délai de deux mois à compter de la tenue de ladite assemblée. Cette notification mentionnera le résultat du vote et reproduira le texte de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.
Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification sera adressée au représentant légal de la société lorsqu'un ou plusieurs associés ont été opposants ou défaillants.

CHAPITRE TROISIEME - SYNDIC

I - NOMINATION - DUREE DES FONCTIONS - REMUNERATION

Article 74.-

Le syndic sera nommé et révoqué par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale.
Il pourra être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Article 75.-

L'assemblée générale fixera, sous réserve le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic sa date de prise d'effet et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 alinéa 2 du décret du 17 mars 1967.
En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois à l'avance.
Jusqu'à la première réunion de l'assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par :
la SNC CRYSTAL

Article 76.-

A défaut de nomination de syndic par l'assemblée générale il pourra y être pourvu par une ordonnance du président du tribunal de grande instance sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Article 77.-

Dans les autres cas de vacance du poste de syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence du syndic à exercer les droits et actions du syndicat, ces fonctions seront provisoirement exercées par le président du Conseil syndical jusqu'à la désignation d'un administrateur provisoire par décision de justice, dans les

conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 mars 1967. L'assemblée générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

II - ATTRIBUTIONS

Article 78.-

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, en procédant au besoin à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.
En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les articles ci-après.

a) Pouvoirs de gestion et d'administration.

Article 79.-

Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.
En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procèdera à tous achats à cet effet.
Toutefois, pour l'exécution des réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.
Il en sera ainsi notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections générales des éléments d'équipement.
Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provisions qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.
Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.
Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris suivant ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leur personnel dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

Article 80.-

Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.
Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article 81.-

Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires ainsi qu'il est prévu ci-après.

Article 82.-

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leur lot à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.
Sur la base de principe contenue dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent de copropriété.

Article 83.-

Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 42 du présent règlement ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.
Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.
En cours d'année le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 84.-

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une copie authentique ou une copie des actes énumérés aux articles 1 à 3 du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que toutes conventions, pièces, correspondance, plans, registre, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra en particulier les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et des pièces annexes, les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.
Il délivrera des copies ou extraits qu'il certifiera conformes de ces procès verbaux, ces copies ou extraits devront également comporter les annexes.

Le syndic établira et tiendra à jour le carnet d'entretien de l'immeuble en application des dispositions de l'article 18 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 85.-

Le syndic tiendra dans les conditions légales pour chaque syndicat une comptabilité séparée, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.
Il tiendra les comptes et leurs annexes ainsi que les différents registres du syndicat.
Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.
Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.
Le syndic devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat ; il aura la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

Article 86.-

Dans le cas où l'immeuble serait administré par un syndic qui ne serait pas soumis à la loi numéro 70-9 du 2 janvier 1970 et des textes pris pour son application, toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat devront être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouverts au nom du syndicat. Toutefois, le syndic sera autorisé à conserver une certaine somme pour le règlement des dépenses ; dont le montant pourra être modifié par l'assemblée générale.

Article 87.-

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.
Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

b) Pouvoirs d'exécution et de représentation.

Article 88.-

Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tous copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.
En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la loi du 10 juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

Article 89.-

Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non, avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.
Toutefois le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 mars 1967.
A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Article 90.-

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou l'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.
Le syndic professionnel pourra représenter les copropriétaires bénéficiaires de subventions publiques pour la réalisation de travaux sur les parties communes.

Article 91.-

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.
Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.
D'autre part, le syndic peut, par délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions prévues à l'article 69 a) ci-dessus, recevoir les pouvoirs nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

CHAPITRE QUATRIEME - CONSEIL SYNDICAL

I - CONSTITUTION

Article 92.-

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion,

il est constitué un conseil syndical dont le nombre de membres sera déterminé lors de la première assemblée générale.
Les membres seront choisis parmi les copropriétaires les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la loi numéro 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.
Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Article 93.-

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés pour une durée ne pouvant excéder trois ans.
Ils seront rééligibles.
Ils pourront être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Article 94.-

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.
En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.
Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendus les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Article 95.-

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.
Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois.
Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Article 96.-

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copie de ces procès-verbaux sont délivrés par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.
Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.
Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.
Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.
Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

II - MISSION

Article 97.-

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale, ou certains copropriétaires.
L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Article 98.-

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.
Il peut également recevoir d'autres missions ou délégation de l'assemblée générale statuant dans les conditions fixées à l'article 69 du présent règlement.
Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondance, registre se rapportant à la gestion du syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété.
Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.
Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte chaque année de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

CHAPITRE CINQUIEME - ASSURANCES

Article 99.-

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.
Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.
Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis à vis des autres ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

Article 100.-

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :
1°/ l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).
2°/ le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.
3°/ la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets sous sa garde.
S'il y a lieu, les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.
L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.
En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 101.-

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.
L'assemblée générale ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.
Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Article 102.-

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y

contenu et le recours des voisins contre l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres copropriétaires et des voisins.
Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies notoirement solvables. Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime.

Article 103.-

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Article 104.-

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction de l'immeuble.
Au cas où il serait décidé de ne pas reconstruire le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires, qui, en cas de reconstruction en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE SIXIEME - TRAVAUX IMMOBILIERS

I - AMELIORATIONS - SURELEVATION - ADDITIONS

Améliorations.

Article 105.-

L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de 'tous les membres' du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix et sur seconde convocation à la majorité des 'membres présents ou représentés' représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité ;
a) la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues à l'article ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part des dépenses plus élevées.
b) la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 106.-

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée en vertu soit de l'article précédent, soit des articles 68 et 69 ci-dessus.
Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.
Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Article 107.-

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article ci-dessus obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article qui précède ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 108.-

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.
La possibilité de règlement différé prévue au présent article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparations.

Article 109.-

Il est ici rappelé les dispositions de l'article 30 alinéa 4 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 ainsi conçues :
'Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue l'article 25b tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront

utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.'

Surélévation - Additions.

Article 110.-

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.
La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 111.-

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

II - RECONSTRUCTION

Article 112.-

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.
Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions de l'article 115 du présent règlement.

Article 113.-

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaire sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.
Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 114.-

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 115.-

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.
Chaque copropriétaire agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.
Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée à l'article 34 ci-dessus. La valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Article 116.-

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à l'article 105 du présent règlement.
Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit article 105.

Article 117.-

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :
a) en cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;
b) en cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.
Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES.

I - LITIGES

Article 118.-

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.
Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.
En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 105 du présent règlement.

II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 119.-

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure ou il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

Article 120.-

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

III - MESURES CONCERNANT LES SYNDICATS EN DIFFICULTE

Article 121.-

En cas de difficulté dans le Syndicat de la copropriété, un Administrateur provisoire peut être nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble si :
- l'équilibre financier du Syndicat des copropriétaires est gravement compromis,
- le Syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble,

A la demande :
- des copropriétaires représentant ensemble quinze pour cent au moins des voix du Syndicat,
- du Syndic,
- du procureur de la République.

Le président du Tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin, à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

La suspension ou l'interdiction des poursuites formées par l'administrateur provisoire, sous l'appréciation du président du tribunal, concernera les seules créances contractuelles nées antérieurement à la décision et relatives :
- aux actions ayant pour objet d'obtenir la condamnation du Syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent,
- aux actions en résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité, ou de chaleur, pour défaut de paiement d'une somme d'argent.

La décision de suspension ou d'interdiction prise pour une durée de six mois au plus, renouvelable uns seule fois, a pour effet :
- d'arrêter toutes voix d'exécution à l'encontre du Syndicat,
- de suspendre les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

IV - ELECTION DE DOMICILE

Article 122.-

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France

métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.
Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

V - PUBLICITE FONCIERE

Article 123.-

Le présent règlement de copropriété sera soumis par les soins du notaire à la formalité unique d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent conformément à la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.
Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.
Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Article 124.-

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.
Et notamment en ce qui concerne la société dénommée LE CRYSTAL au vu d'un extrait K-bis de son inscription au Registre du commerce et des sociétés.

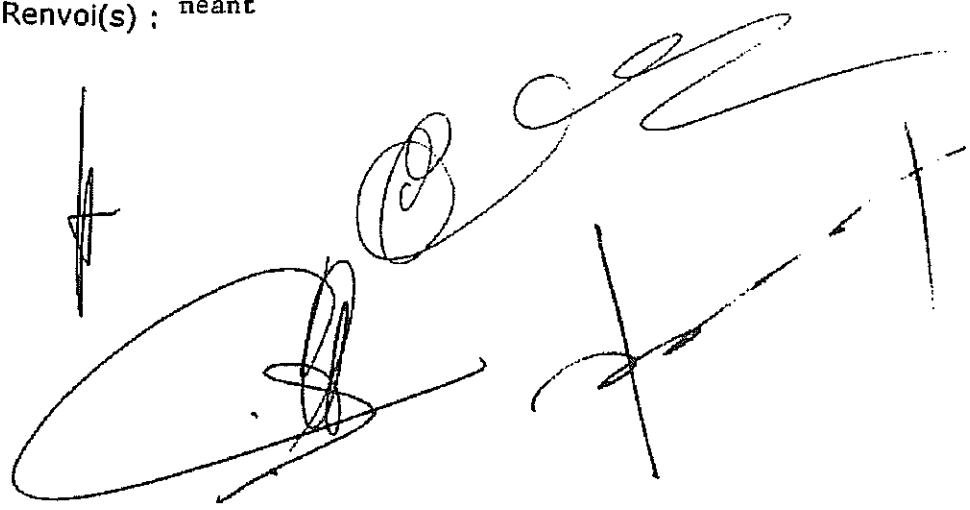
DONT ACTE sur quatre vingt une **pages**

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an susdits.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis Madame Gisèle ARZILLI, domicilié à CAGNES-SUR-MER (Alpes-Maritimes) 3, boulevard Maréchal Juin, clerc du notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes dudit notaire le 12 février 1992, a recueilli la signature des parties et a signé.
Et le notaire a lui-même signé.

Cet acte comprenant :
- Lettre(s) nulle(s) : néant
- Blanc(s) barré(s) : néant
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : néant

- Chiffre(s) nul(s) : néant
- Mot(s) nul(s) : néant
- Renvoi(s) : néant



LE CARNET D'ENTRETIEN
DE VOTRE COPROPRIETE

LE CRYSTAL
1 AVENUE DU PASSAU
06800 CAGNES SUR MER

Immeuble de 83 lots principaux

VINDICIS
ADMINISTRATEUR DE BIENS
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

LE CRYSTAL

Immeuble de 83 lots principaux 82 lots secondaires,

SYNDIC EN EXERCICE

VINDICIS
881 ROUTE DE VOLX - BP128
04101 MANOSQUE

Téléphone : 04 92 79 36 07

Carte professionnelle n° CPI 0402 2018 000 033 920
Délivrée par CCI des Alpes de Haute-Provence
Siret n° 52229946000082 Ape n° 6831Z

Responsable :
Comptable :
Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Madame PLANTUREUX Caroline
Mme GISONNA Ségolène
Mme VAN DER WENDE Marijk
Monsieur BECUWE CHRISTIAN
Monsieur GIRAUD RICHARD
Societe VACANCEOLE COTE D'AZUR
Madame CONDAT FRANCINE

10825404 MAINTENANCE ASCENSEUR

par tacite reconduction
MAINTENANCE ASCENSEUR

Souscrit avec

KONE
CENTRE DE GAP
2 RUE JEAN MACE
05000 GAP
Téléphone : 0811711711

91SIB137 PROTECTION JURIDIQUE

par tacite reconduction
PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit avec

CABINET CFDP
2203 CHEMIN DE ST CLAUDE
IMMEUBLE LE CHORUS
06600 ANTIBES

A146955302 ASSURANCES IMMEUBLE

par tacite reconduction
ASSURANCES IMMEUBLE

Souscrit avec

Monsieur KHALIL STEPHANE (MMA)
10 RUE BERLIOZ
06000 NICE

P20136 MAINTENANCE CHAUFFAGE ET CLIM

par tacite reconduction
MAINTENANCE CHAUFFAGE ET CLIM

Souscrit avec

ENTREPRISE SOGITEC - TAA
80 ALLEE JEAN DE LA FLORETTE
06700 ST LAURENT DU VAR

804300042 LOCATION COMPTEURS

par tacite reconduction
LOCATION COMPTEURS

Souscrit avec

ENTREPRISE ISTA
TECHNOPOLIS BAT P15
5 CHEMIN DES PRESSES
06800 CAGNES SUR MER

0248EXTINCTEURS VERIFICATION EXTINCTEURS

par tacite reconduction
VERIFICATION EXTINCTEURS

Souscrit avec

FB INCENDIE
100 CHEMIN DU VAL DE CAGNE
06800 CAGNES SUR MER

DESEN0248 VERIFICATION DESENFUMAGE

par tacite reconduction
VERIFICATION DESENFUMAGE

Souscrit avec

FB INCENDIE
100 CHEMIN DU VAL DE CAGNE
06800 CAGNES SUR MER

COLONNESEC0248 VERIFICATION COLONNE SECHE

par tacite reconduction
VERIFICATION COLONNE SECHE

Souscrit avec

FB INCENDIE
100 CHEMIN DU VAL DE CAGNE
06800 CAGNES SUR MER

CEBTRA0248 VERIFICATION CENTRALE

par tacite reconduction
VERIFICATION CENTRALE

Souscrit avec

FB INCENDIE
100 CHEMIN DU VAL DE CAGNE
06800 CAGNES SUR MER

4655499783046 TAXES FONCIERES

par tacite reconduction

TAXES FONCIERES

Souscrit avec

TRESOR PUBLIC (0248)
SIP DE CAGNES SUR MER
2 RUE DE PARIS
06800 CAGNES SUR MER

1202596 CONSOMMATION EAU

par tacite reconduction
CONSOMMATION EAU

Souscrit avec

EAU D'AZUR (0248)
594 AVENUE PIERRE ET MARIE
CURIE -ZI SECT B5
06700 ST LAURENT DU VAR

13478501 CONSOMMATION ELECTRICITE

par tacite reconduction
CONSOMMATION ELECTRICITE

Souscrit avec

LLUM
2 RUE DES CORTALETS
66400 CERET

4106000388 LOCATIONS BACS

par tacite reconduction
LOCATIONS BACS

Souscrit avec

SULO FRANCE 0248
TSA 90173
37915 TOURS CEDEX 9

NETESPVERT0248 ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

par tacite reconduction
ENTRETIEN DES ESPACES VERTS

Souscrit avec

S.A.S. VERTUOSE
800 ROUTE DU PONT DE LA MANDA
06610 LA GAUDE

250700532 NETTOYAGE DE LA VITRERIE

par tacite reconduction
NETTOYAGE DE LA VITRERIE

Souscrit avec

POLY 3000
455 PROMENADE DES ANGLAIS
ARENAS PARTNERS
06200 NICE

CLI0677 CONTRAT ENTRETIEN PISCINE

par tacite reconduction
CONTRAT ENTRETIEN PISCINE

Souscrit avec

GROUPE VASTA PISCINE
1493 AV PIERRE ET MARIE CURIE
ZI SECTEUR C
06700 ST LAURENT DU VAR

ENTEXTRACT0248 ENTRETIEN ANNUEL VMC

par tacite reconduction
ENTRETIEN ANNUEL VMC

Souscrit avec

S.A.S. FRANK SERVICE
285 AVENUE DES MAURETTES
06270 VILLENEUVE LOUBET

Bât.	Intervenants	Type et Objets des travaux	
	BET SALADINO RENOVATION 37 AVENUE AUBER 06000 NICE	**ETUDE** Etude Maitre d'oeuvre reprise étanchéité toiture	Votés le 12/03/2026 Budget 5400.00€

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



Agence nationale de l'habitat
Anah

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA6-030-761

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

générée à partir des données mises à jour le 21/12/2023

1 av de passau 06800 Cagnes-sur-Mer

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***LE CRYSTAL***	
Adresse de référence de la copropriété		***1 av de passau 06800 Cagnes-sur-Mer***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***null***	
Date d'immatriculation	***29/08/2017***	Numéro d'immatriculation	***AA6-030-761***
Date du règlement de copropriété	***11/05/2007***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***NARDI MASSENA de numéro SIRET 52475953700011***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***11 RUE GUBERNATIS 06000 NICE***
Numéro de téléphone	***0493870338***

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndicat principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☒ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***165***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***83***
Nombre de bâtiments	***1***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***De 2001 à 2010*** ***Non renseigné***
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	***Sans objet***
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	***Sans objet***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	***2***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	***01/07/2022***
Date de fin de l'exercice clos	***30/06/2023***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***07/12/2023***
Charges pour opérations courantes	***140 016 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***9 547 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***4 097 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***37 510 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***34***
Montant du fonds de travaux	***26 916 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés le 21/12/2023, sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

Cabinet Nardi Massena

11, Rue GUBERNATIS – 06000 NICE Tel : 04.93.87.03.38 – Fax : 04.93.27.31.49

Etablissement Secondaire* : *Cabinet Nardi Riviera

11, Avenue CARNOT – 06500 MENTON

Tel : 04.89.22.89.46 – Fax : 04.89.22.89.48

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE ORDINAIRE
DU 13/06/2023

N/Réf. : 441/AG7585/13062023/ABD

Syndicat des Copropriétaires

CRYSTAL (LE)
1, AVENUE DU PASSAU

06800 CAGNES SUR MER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 13/06/2023

L'an deux mille vingt-trois,
le treize juin à 14h00,
les copropriétaires de la Résidence LE CRYSTAL, sis 1 avenue du Passau 06800 CAGNES SUR MER convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic, se sont réunis en assemblée générale aux Bureaux du Syndic, 2è étage 11 rue Gubernatis 06000 Nice.

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2022

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

RESOLUTION 5 : Rapport du syndic sur la procédure en cours : SDC LE CRYSTAL C/ VACANCEOLE (annulation de l'AG du 15.11.2021)

RESOLUTION 6 : Désignation d'un Maître d'Oeuvre afin de procéder à l'étude de la réfection de l'ensemble des ouvrages d'étanchéité de la toiture terrasse.

RESOLUTION 7 : Travaux de mise en conformité et d'entretien du groupe de climatisation

RESOLUTION 8 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale élit son Président et procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

Election d'un Président de séance : MME CONDAT

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 2451 / 2451 tantièmes

S'est abstenu : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2451 / 2451 tantièmes.

Election du premier scrutateur : MME PLANTUREUX

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 2451 / 2451 tantièmes

S'est abstenu : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2451 / 2451 tantièmes.

Election du deuxième scrutateur : M. JANNET

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 2451 / 2451 tantièmes

S'est abstenu : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2451 / 2451 tantièmes.

Election du secrétaire de séance : M. VAIR, le Syndic

Ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 2451 / 2451 tantièmes

S'est abstenu : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2451 / 2451 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 14 Heures 30, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	19 copropriétaire(s)	Représentant	2579 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	4 copropriétaire(s)	Représentant	430 / 10000 tantièmes

Absent(s)	57 copropriétaire(s)	Représentant	7421 / 10000 tantièmes

Liste des absents

MME ANZILE Mireille C/ VACANCEOLE (121), M&ME BANKS Mickael C/ VACANCEOLE (173), M. BLONDET Jean-Philippe (136), M&ME BOSSO / VIARENGO (108), M&ME BRIDE Finbabur C/ VACANCEOLE (128), MME BUTLER Brenda C/ VACANCEOLE (144), M.&MME CASTILLO ET NGA TOULOU Frédéric et Dorine (100), M&ME CAULFIELD Eamon C/ VACANCEOLE (109), M&ME COLLETTE CHRISTOPHE C/ VACANCEOLE (161), MME COLLINS Brian C/ VACANCEOLE (169), M&ME CROCKETT Mark C/ VACANCEOLE (118), M&ME CROTTY Vincent C/ VACANCEOLE (157), M&ME DE FOUCAULT Charles C/ VACANCEOLE (143), M&ME DEMEER Yves (109), M. DONNELLY Aidan C/ VACANCEOLE (109), M&ME DWYER JOHN C/VACANCEOLE (94), M/ME EKBLOM C/VACANCEOLE (80), M&ME GIRAUD Richard C/ VACANCEOLE (114), SCP GOVIMAF C/VACANCEOLE (106), M&ME GREHAN Brendan C/ VACANCEOLE (107), M. GUITTARD C/ VACANCEOLE (112), M&ME HAGGSTROM Andréas C/VACANCEOLE (159), MLE HELMER Line C/ VACANCEOLE (146), MME HESLIN Jacinta C/ VACANCEOLE (100), M. HOEFLER Jacques C/ VACANCEOLE (111), M&ME HUBERSCHWILLER C/ VACANCEOLE (112), M. JOHNSSON Anders C/ VACANCEOLE (118), M&ME KELLEHER Tadhg C/ VACANCEOLE (137), M&ME KRONZ Vladimir (146), M. LAYMOND Bernard C/ VACANCEOLE (99), M./MME LECOUSTRE C/VACANCEOLE (94), M&ME LINDELL Hans (93), M.&MME MARTINELLI JEAN-LUC C/VACANCEOLE (137), M&ME MC CONNELL Thomas C/VACANCEOLE (97), MME MC KEON-SILKE Y. C/ VACANCEOLE (178), M. MOLANA Medhi C/ VACANCEOLE (115), M. MORCH Häkan (182), M&ME MURPHY James C/ VACANCEOLE (108), M&ME MURPHY Thimothy C/ VACANCEOLE (148), M&ME NAUGHTON Brendan C/VACANCEOLE (111), M&ME NEERGHEEN Somnarain C/ VACANCEOLE (106), M&ME O'CONNOR James C/ VACANCEOLE (157), M&ME O'SHEA Paul C/ VACANCEOLE (221), M&ME O'SHEA Raymond C/ VACANCEOLE (145), SCI OGF (110), MLE PARICAUD Marguerite C/ VACANCEOLE (149), M&ME PHILLIPS C/VACANCEOLE (101), M. PIERRAT Frédéric C/VACANCEOLE (115), M. PUUSTINEN C/ VACANCEOLE (111), M&ME RAVEL / JOVANOVIC C/ VACANCEOLE (119), M&ME SAAD Serge C/ VACANCEOLE (252), MME SKINNER Asa (89), STE VACANCEOLE COTE D'AZUR (176), SAS VACANCEOLE IMMO (153), MME VAN DER WENDE Maria (153), M. VERGULT PATRICK C/ VACANCEOLE (149), M&ME WALSH Alan C/ VACANCEOLE (126)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.
L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 2276 / 2276 tantièmes

Se sont abstenus : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128), SARL R.V.M. C/VACANCEOLE (175)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2276 / 2276 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2022

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 30/06/2022.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 2276 / 2276 tantièmes

Se sont abstenus : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128), SARL R.V.M. C/VACANCEOLE (175)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2276 / 2276 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 175200,00 Euros.
L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 17 copropriétaires représentant 2276 / 2276 tantièmes

Se sont abstenus : M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128), SARL R.V.M. C/VACANCEOLE (175)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 2276 / 2276 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Rapport du syndic sur la procédure en cours : SDC LE CRYSTAL C/ VACANCEOLE (annulation de l'AG du 15.11.2021)

Par assignation du 13/02/2022, la société VACANCEOLE, exploitant de la résidence et copropriété, a demandé l'annulation de l'Assemblée générale du 15/11/2021.
Ces derniers estiment que cette réunion de n'est pas déroulée dans des conditions acceptables.
Maître POUSSIN, Avocat au Barreau, a été désignée aux fins de représenter le Syndicat des Copropriétaires.
Ce dossier sera évoqué à l'Audience prévue le 12/10/2023 devant le Tribunal de Justice.
Le Conseil syndical sera tenu informé des suites dans cette affaire.

RESOLUTION 6 : Désignation d'un Maître d'Oeuvre afin de procéder à l'étude de la réfection de l'ensemble des ouvrages d'étanchéité de la toiture terrasse.

- Proposition MIP.....devis ci-joint
- Proposition BETB06.....devis ci-joint
- Proposition SALADINO.....devis ci-joint

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 1097 / 2579 tantièmes
M&ME BECUWE Christian C/ VACANCEOLE (169/2579), MME CONDAT FRANCINE C/VACANCEOLE (89/2579), M./MME DI SALVO - TROMPIER Luigi et Evelyne (11/2579), M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128/2579), M&ME GIRARDON Gérard C/ VACANCEOLE (116/2579), M&ME HUBER Jean-Marc C/ VACANCEOLE (79/2579), M&ME JANNET C/VACANCEOLE (109/2579), M&ME MOUSTY André C/ VACANCEOLE (140/2579), M./MME PAULY/PARCHOMENKO C/VACANCEOLE (110/2579), M&ME PLANTUREUX PASCAL C/ VACANCEOLE (146/2579)

Ont voté contre : 9 copropriétaires représentant 1482 / 2579 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1482 / 2579 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Travaux de mise en conformité et d'entretien du groupe de climatisation

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré,
- décide d'effectuer les travaux suivants :

  - Travaux de mise en conformité et d'entretien du groupe de climatisation
- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

  - entreprise BOLLORE.....devis ci-joint
- retient la proposition présentée par l'entreprise .....prévue pour un montant de .....TTC.

Démarrage des travaux souhaité à la date du
- donne mandat au Conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de ..... TTC et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférant seront répartis :
-
- autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

  - date : ..... - montant :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 1097 / 2579 tantièmes
M&ME BECUWE Christian C/ VACANCEOLE (169/2579), MME CONDAT FRANCINE C/VACANCEOLE (89/2579), M./MME DI SALVO - TROMPIER Luigi et Evelyne (11/2579), M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128/2579), M&ME GIRARDON Gérard C/ VACANCEOLE (116/2579), M&ME HUBER Jean-Marc C/ VACANCEOLE (79/2579), M&ME JANNET C/VACANCEOLE (109/2579), M&ME MOUSTY André C/ VACANCEOLE (140/2579), M./MME PAULY/PARCHOMENKO C/VACANCEOLE (110/2579), M&ME PLANTUREUX PASCAL C/ VACANCEOLE (146/2579)

Ont voté contre : 9 copropriétaires représentant 1482 / 2579 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 1482 / 2579 tantièmes.

RESOLUTION 8 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.

  Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.

  Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.
- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.
- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.

o-o-o

O-O-O-

Cabinet Nardi Massena

11, Rue GUBERNATIS – 06000 NICE Tel : 04.93.87.03.38 – Fax : 04.93.27.31.49

Etablissement Secondaire* : *Cabinet Nardi Riviera

11, Avenue CARNOT – 06500 MENTON

Tel : 04.89.22.89.46 – Fax : 04.89.22.89.48

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE ORDINAIRE
DU 07/12/2023

N/Réf. : 441/AG7870/07122023/ABD

Syndicat des Copropriétaires

CRYSTAL (LE)
1, AVENUE DU PASSAU

06800 CAGNES SUR MER

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 07/12/2023

L'an deux mille vingt-trois,
le sept décembre à 14h30,
les copropriétaires de la Résidence ci Le Crystal convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic, se sont réunis en assemblée générale à la résidence LE CRYSTAL 1, AVENUE DU PASSAU 06800 Cagnes-sur-Mer.

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

RESOLUTION 5 : Rapport du Syndic sur la procédure : SDC LE CRYSTAL C/ VACANCEOLE COTE D'AZUR concernant l'annulation de l'Assemblée générale du 15.11.2021

RESOLUTION 6 : Désignation d'un maître d'œuvre afin de procéder à l'étude complète des ouvrages d'étanchéité de la toiture terrasse

RESOLUTION 7 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale élit son Président et procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du bureau de séance composé d'un Président, de scrutateurs et d'un secrétaire

Election d'un Président de séance : M. GIRAUD

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

Election du premier scrutateur : MME BECUWE

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

Election du deuxième scrutateur : M. MOUSTY

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

Election du secrétaire de séance : M. VAIR, le Syndic

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

Après ouverture de la séance à 14 Heures 40, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	52 copropriétaire(s)	Représentant	6932 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaire(s)	Représentant	409 / 10000 tantièmes
Absent(s)	25 copropriétaire(s)	Représentant	3068 / 10000 tantièmes

Liste des absents

M. BLONDET Jean-Philippe (136), M&ME BRIDE Finbabur C/ VACANCEOLE (128), M.&MME CASTILLO ET NGA TOULOU Frédéric et Dorine (100), M&ME COLLETTE CHRISTOPHE C/ VACANCEOLE (161), M&ME CROCKETT Mark C/ VACANCEOLE (118), M&ME DE FOUCAULT Charles C/ VACANCEOLE (143), M./MME DI SALVO - TROMPIER Luigi et Evelyne (11), M&ME DIAB Amer C/ VACANCEOLE (128), M&ME DWYER JOHN C/VACANCEOLE (94), M/ME EKBLOM C/VACANCEOLE (80), M&ME HAGGSTROM Andréas C/VACANCEOLE (159), MLE HELMER Line C/ VACANCEOLE (146), M./MME

LECOUSTRE C/VACANCEOLE (94), SCI LEPETIT (113), M&ME MC CONNELL Thomas C/VACANCEOLE (97), M&ME NAUGHTON Brendan C/VACANCEOLE (111), M&ME NEERGHEEN Somnarain C/ VACANCEOLE (106), M&ME O'SHEA Paul C/ VACANCEOLE (108), SCI OGF (110), MLE PARICAUD Marguerite C/ VACANCEOLE (149), M. PUUSTINEN C/ VACANCEOLE (111), SARL R.V.M. C/VACANCEOLE (175), M&ME SAAD Serge C/ VACANCEOLE (252), INDIV TICHADOU-AMSALLEM (112), M&ME WALSH Alan C/ VACANCEOLE (126)

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

RESOLUTION 2 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023

Les comptes ont été vérifiés par les vérificateurs aux comptes régulièrement convoqués par le Syndic.
Toutes les pièces comptables ont été contrôlées et certifiées conformes aux écritures passées.
L'Assemblée Générale approuve sans réserve : en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023, comptes qui ont été adressés à chaque propriétaire.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 30/06/2023

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice clos au 30/06/2023.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Approbation du budget prévisionnel, exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses élaboré par le Syndic, pour l'exercice 01/07/2024 au 30/06/2025 arrêté à la somme de 175200,00 Euros.
L'Assemblée Générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente Assemblée.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 6932 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit 6932 / 6932 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Rapport du Syndic sur la procédure : SDC LE CRYSTAL C/ VACANCEOLE COTE D'AZUR concernant l'annulation de l'Assemblée générale du 15.11.2021

Cette procédure a été engagée par Vacanceole et vise à faire annuler l'Assemblée générale qui s'est déroulée le 15.11.2021.A la demande de l'avocat de Vacanceole, ce dossier a fait l'objet d'un renvoi devant le Juge de Mise en Etat au 22/03/2024. Il ne s'agit pas d'une audience de Plaidoirie. Le Conseil syndical sera tenu informé des suites de ce dossier.

RESOLUTION 6 : Désignation d'un maître d'œuvre afin de procéder à l'étude complète des ouvrages d'étanchéité de la toiture terrasse

- proposition MIP.....devis ci-joint
- proposition BETB B06 .....devis ci-joint

Les copropriétaires retiennent la proposition du BETB 06 pour un montant de 14400€ financés via le fonds Travaux Alur.

Ont voté pour : 52 copropriétaires représentant 6932 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6932 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 7 : INFORMATION (ne donnant pas lieu à un vote)

- Le Syndic rappelle les dispositions de l'article 9-1 de la loi ALUR, qui fait désormais obligation depuis le 24 mars 2014 à chaque copropriétaire d'assurer sa responsabilité civile en qualité d'occupant ou de non occupant.

  Les copropriétaires sont également informés de la forte probabilité de voir le contrat de la copropriété grevé d'une franchise au contrat collectif d'assurance, franchise qui est imputable financièrement au copropriétaire responsable d'un sinistre, cela inclus les frais de recherche de fuite et de remise en état.

  Les copropriétaires sont donc invités à se rapprocher sans tarder de leur assureur habituel pour vérifier que leur contrat est adapté à la situation et le cas échéant souscrire un contrat adapté.

- Le Syndic attire l'attention des Copropriétaires sur la nécessité d'être extrêmement vigilant à surveiller l'état des façades et de lui signaler toute fissuration, tout décollement, et en général toute anomalie au niveau des façades, et ce afin d'éviter tout risque de chute d'éléments de façade sur la voie.

- Le Syndic rappelle également qu'il est absolument indispensable que chacun veille à entretenir régulièrement les évacuations d'eau, et à vérifier très soigneusement les gouttières et les zones qui pourraient être vues des fenêtres ou des balcons et qui ne seraient pas visibles depuis la rue, et ce afin de pouvoir au mieux prendre les mesures appropriées.

o-o-o

O-O-O-

SCP EZAVIN – THOMAS

Administrateurs Judiciaires

PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE
COPROPRIETE « LE CRYSTAL »
1, avenue du Passau
06800 – CAGNES-SUR-MER

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE 27 JUIN,
A 14 HEURES,

Les copropriétaires de la Copropriété « LE CRYSTAL » 1, avenue du Passau 06800 – CAGNES-SUR-MER sont réunis en Assemblée Générale le 27 JUIN 2025 à 14 HEURES.
Sur place, à la copropriété « LE CRYSTAL » 1, avenue du Passau 06800 – CAGNES-SUR-MER sur convocation de l'Administrateur Provisoire.

L'ordre du jour est le suivant :

1. Désignation du Président de séance (article 24)
2. Désignation des Scrutateur(s) (article 24)
3. Désignation du Secrétaire de séance (article 24)
4. Désignation du syndic, approbation de son contrat et fixation de la durée de son mandat (article 25)
   Examen des candidatures aux fonctions de syndic selon la date de réception :

   ✓ SARL VINDICIS ayant son siège social « Le Domaine Saint-Pierre », 881 route de Volx, 06400 MANOSQUE,

   ✓ SAS GESTION IMMOBILIERE DAUBEZE ROULLAND à l'enseigne « CABINET ROULLAND », ayant son siège social 9 avenue Thiers, 06130 – GRASSE,

   ✓ SAS GESTION BARBERIS, ayant son siège social 18, rue Caïs de Pierlas, 06300 – NICE,

   ✓ SAS SOGEAIC, ayant son siège social, 455 Promenade des Anglais, immeuble « Nouvel'R », CS 23017, 06201 – NICE CEDEX,

5. Désignation de la personne pour signer le contrat de syndic (article 25),
6. Désignation des membres du Conseil Syndical – Fixation de la durée de leur mandat (article 25),

   Se présentent :

Nice : 1, rue Alexandre Mari – 06359 NICE CEDEX
Etudes annexes :
Cannes : 21, Boulevard Carnot « Le Thémis » – 06400 CANNES
Toulon : 18, Avenue du Maréchal Foch – 83000 TOULON

Tél. 04 93 62 76 60

Courriel : scp@etude-aj.fr

Réception sur rendez-vous

Membre d'une association de gestion agréée acceptant le règlement par chèque
Siret : 81903083400017 – N°Intracommunautaire : FR64819030834

FC

- Christian BECUWE
- Francine CONDAT
- Richard GIRAUD
- Ségolène GISONNA
- Antoine LEFEZ
- Mathieu MARTINEZ
- James O'CONNOR
- Caroline PLANTUREUX
- Marijk VAN DER WENDE

7. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire (article 25) – 1 500 €,
8. Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire (article 25) – 1 500 €
9. Ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé (article 25),
10. Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026 (article 24) – 282 000 €,
11. Détermination du pourcentage du budget prévisionnel annuel à affecter au fond travaux (article 24),
12. Délégation de pouvoir au conseil syndical pour engager les travaux urgents sur le toit et tous les travaux urgents suivant le rapport de M. James O'CONNOR – Appel de fonds de 20 000 € (article 25),
13. Délégation de pouvoir au conseil syndical pour l'achat d'une pompe de relevage au sous-sol - Appel de fonds de 2 000 € (article 25),
14. Délégation de pouvoir au conseil syndical pour un audit sur la sécurité-incendie – Appel de fonds de 3 000 € (article 25),
15. Délégation de pouvoir au conseil syndical pour la désignation d'un thermicien – Appel de fonds de 3 000 € (article 25).

Il est rappelé le mode de calcul et les règles de majorités (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

- ✓ *Article 24 : MAJORITE SIMPLE : Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés : seuls les votes exprimés sont décomptés, les voix des abstentionnistes n'entrent plus en compte dans le calcul de la majorité.*
- ✓ *Article 25 : MAJORITE ABSOLUE : Majorité des voix de tous les copropriétaires. Si toutefois le quorum n'est pas atteint mais qu'un tiers des voix est favorable, il est procédé à un deuxième vote suivant les conditions de majorité de l'article 24.*
- ✓ *Article 26 : DOUBLE MAJORITE : Majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.*
- ✓ *Article 22 : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.*
- ✓ *Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

Il a été dressé une feuille de présence, émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, tant pour lui-même qu'en sa qualité de mandataire, de laquelle il ressort :

TOTAL PRESENTS OU REPRSENTES OU VOTE PAR CORRESPONDANCE : 5071 /10 000

Il convient de noter que par mail en date du 23/06/2025 M James O'CONNOR a retiré sa candidature au conseil syndical.

L'administrateur Provisoire a adressé un lien TEAMS aux copropriétaires afin que l'assemblée soit retransmise.

Afin d'assurer la traduction des échanges, la présence d'un traducteur a été sollicité, M Myles O' Byrne.

Il a été reçu 18 votes par correspondance.

Les votes par correspondance des propriétaires GIRARDON et BROBERG ont été reçus le 26 juin 2025, hors délai. Ils ne seront pas comptabilisés.

Il est ensuite passé à l'examen de l'ORDRE DU JOUR.

CONSTITUTION DU BUREAU
Majorité requise : Art. 24

La désignation du Président, des Assesseurs et du Secrétaire résultant d'un vote séparé (calculé d'après la majorité de l'article 24).

PREMIERE RESOLUTION

- Se présente aux fonctions de Président : Mme PLANTUREUX

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173			173
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109			
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		

VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	1822	0	475

+ 2665 = 4487

Mme PLANTUREUX *est élu au poste de PRESIDENT de l'Assemblée Générale*

Adopté

DEUXIEME RESOLUTION

Se présente aux fonctions de scrutateur : Mme CONDAT

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173			173
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109			
GOVIMAF	106			
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101			
VAN DER WENDE	153			153
WALSH Alan	126	126		
	10000	1462	0	628

= 4127

MMe CONDAT *est élue au poste de SCRUTATEUR de l'Assemblée Générale*

Adopté

Il n'y a pas d'autre candidature.

TROISIEME RESOLUTION

- Se présente aux fonctions de Secrétaire : X BRUEZ

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173			173
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		

CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	1931	0	475

95 96

X BRUEZ est élu SECRETAIRE de l'Assemblée Générale.

Ady Dic

4ème RESOLUTION

DESIGNATION DU SYNDIC APRES EXAMEN DES CANDIDATURES PRESENTEES, APPROBATION DE SON CONTRAT FIXATION DE SA REMUNERATION ET DE LA DUREE DE SON MANDAT
Majorité requise : Art. 25

Si le syndic prend immédiatement ses fonctions, le présent procès-verbal sera notifié par le nouveau syndic.

SARL VINDICIS ayant son siège social « Le Domaine Saint-Pierre », 881 route de Volx, 06400 MANOSQUE,

RESULTAT DES VOTES :

COPROPRIETAIRES	TANTIEMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
2M IMMO-VOLABEE	134			
ANZILE Mireille	121	121		
BECUWE Christian	169	169		
BLONDET	136			
BROBERG	89	89		
CASTILLO ET NGA TOULOU	100			
CAULFIELD Eamon	109			
COLLETTE CHRISTOPHE	161			
CONDAT FRANCINE	89	89		
CROCKETT Mark	118			
DE FOUCAULT Charles	143			
DI SALVO - TROMPIER	11			

DIAB Amer	128			
DONNELLY Aidan	109			
EKBLOM	80			
GIRARDON Gérard	116	116		
GIRAUD Richard	114	114		
GISONNA	108	108		
HAGGSTROM Andréas	159			
HELMER Line	146			
HOEFLER Jacques	111	111		
HUBER Jean-Marc	79	79		
HUBERSCHWILLER	112	112		
JANNET	109			
JOHNSSON Anders	118	118		
KRONZ	146			
LAYMOND Bernard	99	99		
LE CRYSTAL	239			
LE CRYSTAL	101			
LE CRYSTAL	701			
LECOUSTRE	94			
LEFEZ / CARRILLO	86			
LEFEZ / CARRILLO	106			
LEPETIT	113	113		
LINDELL	93			
LYS MARTAGON	106			
MARTINELLI JEAN-LUC	137	137		
MARTINEZ	98			
MC CONNELL Thomas	97			
MOLANA Medhi	115			
MORCH Häkan	182	182		
MOUSTY André	140			
MURPHY Thimothy	148			
NAUGHTON Brendan	111			
NEERGHEEN Somnarain	106			
OGF	110	110		
PARICAUD Marguerite	149			
PAULY/PARCHOMENKO	110	110		
PLANTUREUX PASCAL	146	146		
PUUSTINEN	111			
R.V.M.	175			
RAVEL / JOVANOVIC	119	119		
SAAD Serge	252			

SUCHKOV	94	94		
TICHADOU-AMSALLEM	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR	176	176		
VACANCEOLE IMMO	153	153		
BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144			
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157	157		
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145	145		
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	4927	0	0

- ✓ *Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

RESULTAT DES VOTES :

COPROPRIETAIRES	TANTIEMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
2M IMMO-VOLABEE	134			
ANZILE Mireille	121	121		
BECUWE Christian	169	169		
BLONDET	136			
BROBERG	89	89		
CASTILLO ET NGA TOULOU	100			
CAULFIELD Eamon	109			
COLLETTE CHRISTOPHE	161			
CONDAT FRANCINE	89	89		
CROCKETT Mark	118			
DE FOUCAULT Charles	143			
DI SALVO - TROMPIER	11			
DIAB Amer	128			

DONNELLY Aidan	109			
EKBLOM	80			
GIRARDON Gérard	116	116		
GIRAUD Richard	114	114		
GISONNA	108	108		
HAGGSTROM Andréas	159			
HELMER Line	146			
HOEFLER Jacques	111	111		
HUBER Jean-Marc	79	79		
HUBERSCHWILLER	112	112		
JANNET	109			
JOHNSSON Anders	118	118		
KRONZ	146			
LAYMOND Bernard	99	99		
LE CRYSTAL	239			
LE CRYSTAL	101			
LE CRYSTAL	701			
LECOUSTRE	94			
LEFEZ / CARRILLO	86			
LEFEZ / CARRILLO	106			
LEPETIT	113	113		
LINDELL	93			
LYS MARTAGON	106			
MARTINELLI JEAN-LUC	137	137		
MARTINEZ	98			
MC CONNELL Thomas	97			
MOLANA Medhi	115			
MORCH Häkan	182	182		
MOUSTY André	140			
MURPHY Thimothy	148			
NAUGHTON Brendan	111			
NEERGHEEN Somnarain	106			
OGF	110	110		
PARICAUD Marguerite	149			
PAULY/PARCHOMENKO	110	110		
PLANTUREUX PASCAL	146	146		
PUUSTINEN	111			
R.V.M.	175			
RAVEL / JOVANOVIC	119	119		
SAAD Serge	252			
SUCHKOV	94	94		

TICHADOU-AMSALLEM	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR	176	176		
VACANCEOLE IMMO	153	153		
BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144			
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157	157		
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145	145		
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	4927	0	0

Le syndic VINDICI est désigné syndic pour une durée de 2 ans à compter du 28 juin 2025 jusqu'au 27 juin 2027.

Il n'est pas passé au vote des autres syndics.

SAS GESTION IMMOBILIERE DAUBEZE ROULLAND à l'enseigne « CABINET ROULLAND », ayant son siège social 9 avenue Thiers, 06130 – GRASSE,

SAS GESTION BARBERIS, ayant son siège social 18, rue Caïs de Pierlas, 06300 – NICE,

SAS SOGEAIC, ayant son siège social, 455 Promenade des Anglais, immeuble « Nouvel'R », CS 23017, 06201 – NICE CEDEX,

5ème RESOLUTION

DESIGNATION DE LA PERSONNE EN CHARGE DE LA SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC RETENU
Majorité requise : Art. 25

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

M MARTINEZ arrive en assemblée à 14H51

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173			173
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109			
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100			
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153			
WALSH Alan	126	126		
	10000	1569	0	475

=5613

Adopté.

6ème RESOLUTION

DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
Majorité requise : Art. 25

L'article 21, 1er alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 dispose que *« dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion »*.

Se présentent :

Christian BECUWE

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145

5

PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	2104	0	302

= 6148

Adj Déc

Francine CONDAT

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	2104	0	302

= 6148

Adj Déc

Richard GIRAUD

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		

O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	2104	0	302

= 6148

Adopté

Ségolène GISONNA

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109		109	
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107			
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	1888	109	302

= 5932

Adopté

Antoine LEFEZ et Mathieu MARTINEZ retirent leurs candidatures.

James O'CONNOR - retrait de la candidature

Caroline PLANTUREUX

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité

Marijk VAN DER WENDE

RESULTAT DES VOTES :

COPROPRIETAIRES	TANTIEMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
2M IMMO-VOLABEE	134	134		

5

ANZILE Mireille	121	121		
BECUWE Christian	169	169		
BLONDET	136			
BROBERG	89	89		
CASTILLO ET NGA TOULOU	100			
CAULFIELD Eamon	109			
COLLETTE CHRISTOPHE	161			
CONDAT FRANCINE	89	89		
CROCKETT Mark	118			
DE FOUCAULT Charles	143			
DI SALVO - TROMPIER	11			
DIAB Amer	128			
DONNELLY Aidan	109			
EKBLOM	80			
GIRARDON Gérard	116	116		
GIRAUD Richard	114	114		
GISONNA	108	108		
HAGGSTROM Andréas	159			
HELMER Line	146			
HOEFLER Jacques	111	111		
HUBER Jean-Marc	79	79		
HUBERSCHWILLER	112	112		
JANNET	109			
JOHNSSON Anders	118	118		
KRONZ	146			
LAYMOND Bernard	99	99		
LE CRYSTAL	239	239		
LE CRYSTAL	101	101		
LE CRYSTAL	701	701		
LECOUSTRE	94			
LEFEZ / CARRILLO	86			
LEFEZ / CARRILLO	106			
LEPETIT	113	113		
LINDELL	93			
LYS MARTAGON	106	106		
MARTINELLI JEAN-LUC	137	137		
MARTINEZ	98	98		
MC CONNELL Thomas	97			
MOLANA Medhi	115			
MORCH Häkan	182	182		
MOUSTY André	140			

MURPHY Thimothy	148			
NAUGHTON Brendan	111			
NEERGHEEN Somnarain	106			
OGF	110	110		
PARICAUD Marguerite	149			
PAULY/PARCHOMENKO	110	110		
PLANTUREUX PASCAL	146	146		
PUUSTINEN	111			
R.V.M.	175			
RAVEL / JOVANOVIC	119	119		
SAAD Serge	252			
SUCHKOV	94	94		
TICHADOU-AMSALLEM	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR	176		176	
VACANCEOLE IMMO	153		153	
BANKS Mickael	173	173		
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109		109	
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178	178		
MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157	157		
O'SHEA Paul	108	108		
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	5867	438	145

Se présente également VACANCEOLE COTE D'AZUR représentée par ME DEGUERRE.

Résultat des votes :

COPROPRIETAIRES	TANTIEMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
2M IMMO-VOLABEE	134	134		
ANZILE Mireille	121	121		
BECUWE Christian	169	169		
BLONDET	136			
BROBERG	89	89		

CASTILLO ET NGA TOULOU	100			
CAULFIELD Eamon	109			
COLLETTE CHRISTOPHE	161			
CONDAT FRANCINE	89			89
CROCKETT Mark	118			
DE FOUCAULT Charles	143			
DI SALVO - TROMPIER	11			
DIAB Amer	128			
DONNELLY Aidan	109			
EKBLOM	80			
GIRARDON Gérard	116	116		
GIRAUD Richard	114	114		
GISONNA	108	108		
HAGGSTROM Andréas	159			
HELMER Line	146			
HOEFLER Jacques	111	111		
HUBER Jean-Marc	79	79		
HUBERSCHWILLER	112	112		
JANNET	109			
JOHNSSON Anders	118	118		
KRONZ	146			
LAYMOND Bernard	99	99		
LE CRYSTAL	239	239		
LE CRYSTAL	101	101		
LE CRYSTAL	701	701		
LECOUSTRE	94			
LEFEZ / CARRILLO	86			
LEFEZ / CARRILLO	106			
LEPETIT	113	113		113
LINDELL	93			
LYS MARTAGON	106	106		
MARTINELLI JEAN-LUC	137	137		
MARTINEZ	98	98		
MC CONNELL Thomas	97			
MOLANA Medhi	115			
MORCH Häkan	182	182		
MOUSTY André	140			
MURPHY Thimothy	148			
NAUGHTON Brendan	111			
NEERGHEEN Somnarain	106			
OGF	110	110		

PARICAUD Marguerite	149			
PAULY/PARCHOMENKO	110	110		
PLANTUREUX PASCAL	146	146		
PUUSTINEN	111			
R.V.M.	175			
RAVEL / JOVANOVIC	119	119		
SAAD Serge	252			
SUCHKOV	94	94		
TICHADOU-AMSALLEM	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR	176	176		
VACANCEOLE IMMO	153	153		
BANKS Mickael	173			
BRIDE Finbabur	128			
BUTLER Brenda	144			
COLLINS Brian	169			
CROTTY Vincent	157			
DEMEER	109			
GOVIMAF	106			
GREHAN Brendan	107			
HESLIN Jacinta	100			
KELLEHER Tadhg	137			
MC KEON-SILKE Y.	178			
MURPHY James	108			
O'CONNOR James	157			
O'SHEA Paul	108			
O'SHEA Raymond	145			
PHILLIPS	101			
VAN DER WENDE	153			
WALSH Alan	126			
	10000	3955	0	202

Rejet faute de Majorité - Passerelle

✓ *Article 25-1 : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

Résultat des votes :

COPROPRIETAIRES	TANTIEMES	POUR	CONTRE	ABSTENTION
2M IMMO-VOLABEE	134	134		
ANZILE Mireille	121	121		
BECUWE Christian	169	169		
BLONDET	136			
BROBERG	89	89		
CASTILLO ET NGA TOULOU	100			
CAULFIELD Eamon	109			

5

COLLETTE CHRISTOPHE	161			
CONDAT FRANCINE	89			89
CROCKETT Mark	118			
DE FOUCAULT Charles	143			
DI SALVO - TROMPIER	11			
DIAB Amer	128			
DONNELLY Aidan	109			
EKBLOM	80			
GIRARDON Gérard	116	116		
GIRAUD Richard	114	114		
GISONNA	108	108		
HAGGSTROM Andréas	159			
HELMER Line	146			
HOEFLER Jacques	111	111		
HUBER Jean-Marc	79	79		
HUBERSCHWILLER	112	112		
JANNET	109			
JOHNSSON Anders	118	118		
KRONZ	146			
LAYMOND Bernard	99	99		
LE CRYSTAL	239	239		
LE CRYSTAL	101	101		
LE CRYSTAL	701	701		
LECOUSTRE	94			
LEFEZ / CARRILLO	86			
LEFEZ / CARRILLO	106			
LEPETIT	113	113		113
LINDELL	93			
LYS MARTAGON	106	106		
MARTINELLI JEAN-LUC	137	137		
MARTINEZ	98	98		
MC CONNELL Thomas	97			
MOLANA Medhi	115			
MORCH Häkan	182	182		
MOUSTY André	140			
MURPHY Thimothy	148			
NAUGHTON Brendan	111			
NEERGHEEN Somnarain	106			
OGF	110	110		
PARICAUD Marguerite	149			
PAULY/PARCHOMENKO	110	110		

PLANTUREUX PASCAL	146	146		
PUUSTINEN	111			
R.V.M.	175			
RAVEL / JOVANOVIC	119	119		
SAAD Serge	252			
SUCHKOV	94	94		
TICHADOU-AMSALLEM	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR	176	176		
VACANCEOLE IMMO	153	153		
BANKS Mickael	173			
BRIDE Finbabur	128			
BUTLER Brenda	144			
COLLINS Brian	169			
CROTTY Vincent	157			
DEMEER	109			
GOVIMAF	106			
GREHAN Brendan	107			
HESLIN Jacinta	100			
KELLEHER Tadhg	137			
MC KEON-SILKE Y.	178			
MURPHY James	108			
O'CONNOR James	157			
O'SHEA Paul	108			
O'SHEA Raymond	145			
PHILLIPS	101			
VAN DER WENDE	153			
WALSH Alan	126			
	10000	3955	0	202

Adoptée

Sont désignés membres du conseil syndical pour une durée de 2 ans.

7 ème RESOLUTION

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE
Majorité requise : Art. 25

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité POUR

8ème RESOLUTION

FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE
Majorité requise : Art. 25

L'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 euros TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.

M MARTINEZ quitte l'assemblée à 15H38.

RESULTAT DES VOTES : 6450/6450

A l'unanimité Pour.

Adopté.

9ème RESOLUTION

OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARE *Majorité requise : Art. 25*

Pour les copropriétés de plus de 15 lots ou avec un syndic non-professionnel, le compte bancaire au nom du syndicat obligatoire.

L'Assemblée Générale autorise l'ouverture d'un compte bancaire séparé.

RESULTAT DES VOTES : 5071/5071

A l'unanimité Pour.

Adopté.

10ème RESOLUTION

VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL
Majorité requise : Art. 24

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1er juillet 2025 au 30 juin 2026 pour un montant de 200 000 €,

Echéancier en 4 appels trimestriels exigibles le 1er jour de chaque trimestre civil.

RESULTAT DES VOTES :

A l'unanimité des présents et représentés et détail des votes par correspondance suivant :

BANKS Mickael	173			173
BRIDE Finbabur	128	128		
BUTLER Brenda	144	144		
COLLINS Brian	169	169		
CROTTY Vincent	157	157		
DEMEER	109	109		
GOVIMAF	106	106		
GREHAN Brendan	107	107		
HESLIN Jacinta	100	100		
KELLEHER Tadhg	137	137		
MC KEON-SILKE Y.	178			178

MURPHY James	108	108		
O'CONNOR James	157			157
O'SHEA Paul	108		108	
O'SHEA Raymond	145			145
PHILLIPS	101	101		
VAN DER WENDE	153	153		
WALSH Alan	126	126		
	10000	1645	108	653

=4310

Adopté.

11ème RESOLUTION

DETERMINATION DU POURCENTAGE DU BUDGET PREVISIONNEL ANNUEL A AFFECTER AU FOND TRAVAUX *Majorité requise : Art. 24*

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (V) informe les Copropriétaires :

1. Qu'ils doivent alimenter le fonds travaux selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel, c'est-à-dire aux mêmes dates et selon la même périodicité d'exigibilité de ces provisions.
2. Que le montant annuel de ce fonds travaux ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.
3. Que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

RESULTAT DES VOTES : 4926 / 5071

A l'unanimité Pour sauf 1 abstention M. O'Shea Raymond.

Adopté.

12ème RESOLUTION

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR ENGAGER LES TRAVAUX URGENTS SUR LE TOIT ET TOUS LES TRAVAUX URGENTS SUIVANT LE RAPPORT DE M JAMES O CONNOR ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée Générale autorise une délégation de pouvoir au conseil syndical pour décider les travaux urgents sur le toit et tous les travaux urgents suivant le rapport de M JAMES O CONNOR.

Un appel de fonds de 20 000 € maximum sera fixé. L'exigibilité sera fixée 1 mois après l'approbation du devis.

RESULTAT DES VOTES : 4934 / 5071

A l'unanimité sauf M MARTINELLI QUI VOTE CONTRE (137)

Au 2eme vote à l'unanimité sauf M MARITNELLI

Adoptée

13ème RESOLUTION

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR L'ACHAT D'UNE POMPE DE RELEVAGE AU SOUS-SOL ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée Générale autorise une délégation de pouvoir au conseil syndical pour décider l'achat d'une pompe de relevage au sous-sol.

Un appel de fonds de 2 000 € maximum sera fixé. L'exigibilité sera fixée 1 mois après l'approbation du devis.

RESULTAT DES VOTES : 5071 / 5071

A l'unanimité Pour .

Adopté

14ème RESOLUTION

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR UN AUDIT SUR LA SECURITE INCENDIE ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée Générale autorise une délégation de pouvoir au conseil syndical pour décider un audit sur la sécurité incendie.

Un appel de fonds de 3 000 € maximum sera fixé. L'exigibilité sera fixée 1 mois après l'approbation du devis.

RESULTAT DES VOTES : 5071 / 5071

A l'unanimité Pour .

Adopté .

15ème RESOLUTION

DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL POUR LA DESIGNATION D'UN THERMICIEN ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

L'Assemblée Générale autorise une délégation de pouvoir au conseil syndical pour décider de la désignation d'un thermicien

Un appel de fonds de 3 000 € maximum sera fixé. L'exigibilité sera fixée 1 mois après l'approbation du devis.

RESULTAT DES VOTES : 4 934 / 5071

A l'unanimité sauf M MARTINELLI QUI VOTE CONTRE

Au 2eme vote à l'unanimité sauf M MARITNELLI

Adopté

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 16H23.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS IL A ETE DRESSE LE PRESENT PROCES VERBAL

Dans l'hypothèse où le syndic prend ses fonctions au jour du présent procès-verbal, il sera notifié par le syndic désigné.

Suivent les signatures de :

Président de séance	Scrutateur de séance	Secrétaire de séance
	Scrutatrice	

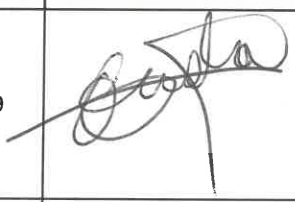
Pour visa

Nathalie THOMAS
Administrateur Provisoire

Art. 42 al.2 L. 10.7.1965 :
Art. 42 al.2 L. 10.7.1965 modifié par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peinte de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.
Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article ».

FEUILLE DE PRESENCE
LE CRYSTAL 1 avenue de Passau 06800 CAGNES-SUR-MER
ASSEMBLEE GENERALE VENDREDI 27 JUIN 2025

COPROPRIETAIRES	LOTS	TANT IEMES	Présent	Représenté	vote par correspondance
2M IMMO-VOLABEE INDIV C/VACANCEOLE Parc Alt. Alpespace - Bat Eris 54 Voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	27 - 147	134			
ANZILE Mireille C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	62 - 113	121			
BANKS Mickael C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	39 - 139	173			19/06/2025
BECUWE Christian C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	43 - 152	169			
BLONDET Flat 1 66 Killieser Avenue SW2 4 N T LONDON UK	14 - 97	136			
BRIDE FINBABUR Sinead C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	45 - 89	128			19/06/2025
BROBERG Prebendegatan 15 SE-41877 GOTEBORG SUEDE	68 - 158	89			
BUTLER Brenda C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	7 - 112	144			17/06/2025
CASTILLO ET NGA TOULOU 154 chemin des libellules 69400 ARNAS	6 - 94	100			

CAULFIELD Eamon C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	71 - 145	109			
COLLETTE CHRISTOPHE C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	50 - 123	161			
COLLINS Brian C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	42 - 165	169			23/06/2025
CONDAT FRANCINE C/VACANCEOLE Parc. Act. Alpespace - Bat Eris 54 Voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	75 - 141	89			
CROCKETT Mark C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	20 - 149	118			
CROTTY Vincent C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	32 - 122	157			19/06/2025
DE FOUCAULT Charles C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	54 - 136	143			
DEMEER Christian indiv TYC 132, rue Camille Desmoulins 80000 AMIENS	34 - 117	109			23/06/2025
DI SALVO - TROMPIER 4 avenue Auguste Renoir 06800 CAGNES SUR MER	51	11			
DIAB Amer C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	19 - 92	128			

DONNELLY Aidan C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	72 - 144	109			
EKBLOM C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	12 - 107	80			
GIRARDON Gérard C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	55 - 133	116		MARWA AJJIMI	
GIRAUD Richard C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	65 - 162	114			
GISONNA 63 Chemin de la Maure 06800 CAGNES SUR MER	125 - 4	108			
GOVIMAF SCP C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	64 - 121	106			23/06/2025
GREHAN Brendan C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	23 - 131	107			19/06/2025
HAGGSTROM Andréas C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	70 - 146	159			
HELMER Line C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	41 - 153	146			
HESLIN Jacinta C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	59 - 104	100			23/06/2025

HOEFLER Jacques C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	13 - 148	111			
HUBER Jean-Marc C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	3 - 93	79		LONDAT	
HUBERSCHWILLER C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	53 - 151	112		LONDAT	
JANNET C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	40 - 134	109			
JOHNSSON Anders C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	69 - 157	118		LONDAT	
KELLEHER Tadhg C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	30 - 98	137			18/06/2025
KRONZ 75 Allée Dany Bernard 06110 LE CANNET	24 - 91	146			
LAYMOND Bernard C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	61 - 114	99			
LE CRYSTAL SNC 231 BLD MARCEL PAGNOL 06700 SAINT LAURENT DU VAR	18 - 21 - 46 58 - 66 -100 101 - 126 - 140 154	701			
LE CRYSTAL SNC C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 Voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	9 - 110	101			

LE CRYSTAL SNC Parc Act. Alpespace Bat Eris 73800 FRANCIN UK	22 - 26 - 137 - 156	239			
LECOUSTRE C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	52 - 87	94			
LEFEZ / CARRILLO 1744 Chemin de l'Escours 06480 LA COLLE SUR LOUP	5 - 124	86			
LEFEZ / CARRILLO C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat. Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	2 - 127	106			
LEPETIT SCI Chez Mme Sybille Dubois-Fontaine 91, rue du Cherche-Midi 75006 PARIS	37 - 155	113			
LINDELL Instagsgatan 2 63350 ESKILSTUNA SUEDE	15 - 96	93			
LYS MARTAGON SCI C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 Voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	49 - 99	106			
MARTINELLI JEAN-LUC C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	29 - 164	137			
MARTINEZ 646 avenue des Plantiers 06700 SAINT LAURENT DU VAR	11 - 108	98			
MC CONNELL Thomas C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	8 - 111	97			

MC KEON-SILKE Y. C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	67 - 143	178			18/06/2025
MOLANA Medhi C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	33 - 132	115			
MORCH Häkan Ringbacken 6 18273 STOCKSUND SUEDE	79 - 160	182		CONDAT	
MOUSTY André C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	10 - 95	140			
MURPHY James C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	1 - 128	108			23/06/2025
MURPHY Thimothy C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	38 - 119	148			
NAUGHTON Brendan C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	48 - 116	111			
NEERGHEEN Somnarain C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	60 - 115	106			
O'CONNOR James C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	56 - 118	157			18/06/2025
OGF SCI 17 A rue Xavier Progin 13004 MARSEILLE	36 - 138	110		Segdere QUONNA	

O'SHEA Paul C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	63 - 120	108			18/06/2025
O'SHEA Raymond C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	35 - 88	145			18/06/2025
PARICAUD Marguerite C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	25 - 106	149			
PAULY/PARCHOMENKO C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	74 - 142	110			
PHILLIPS C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	57 - 103	101			23/06/2025
PLANTUREUX PASCAL C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	17 - 105	146			
PUUSTINEN C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	78 - 161	111			
R.V.M. SARL C/VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	16 - 109	175			
RAVEL / JOVANOVIC C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	31 - 150	119			
SAAD Serge C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	28 - 76 - 130 - 163	252			

SUCHKOV 19, Avenue Notre Dame 06000 NICE	44 - 86	94			
TICHADOU-AMSALLEM INDIV 135, route de Saint Pierre de Féric 06000 NICE	73 - 159	112			
VACANCEOLE COTE D'AZUR Eris Parc activités Alpespace 54 Voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	80 - 81 - 82 83 - 84 - 85 90	176		MARWA AJILI	
VACANCEOLE IMMO SAS 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	77 - 129	153		MARWA AJILI	
VAN DER WENDE Nieuwegracht 159 3512 LL UTRECHT PAYS BAS	135	153			2106/2025
WALSH Alan C/ VACANCEOLE Parc Act. Alpespace - Bat Eris 54 voie Albert Einstein 73800 FRANCIN	47 - 102	126			23/06/2025
Total		10000			2406

Certifié sincère et conforme

signatures

Président de séance Scrutateur de séance Secrétaire de séance

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

LE CRYSTAL
06800 CAGNES SUR MER

Le jeudi 12 mars 2026

Le **jeudi 12 mars 2026** à 13h30, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Résidence le Crystal 1 Avenue de Passau 06800 CAGNES SUR MER

Copropriétaires présents :
BUTLER BRENDA (144) représenté par AJIMI MARWA - COLLETTE CHRISTOPHE (161) représenté par AJIMI MARWA - CONDAT FRANCINE (89) représentant GIRARDON GERARD (116) - DEMEER CHRISTIAN (109) représenté par AJIMI MARWA - GIRAUD RICHARD (114) représentant ANZILE MIREILLE (121), HOEFLER JACQUES (111) - GISONNA (108) - GOVIMAF CRYSTAL (106) représenté par AJIMI MARWA - GREHAN BRENDAN (107) représenté par AJIMI MARWA - HAGGSTROM GUNNAR / ANDREAS / HENRIK (159) - HUBER JEAN-MARC ET MARIE-FRANCE (79) représenté par AJIMI MARWA - HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112) - LAYMOND BERNARD (99) représenté par AJIMI MARWA - MARTINELLI JEAN-LUC (137) - O SHEA RAYMOND (145) représenté par PLANTUREUX CAROLINE - PARICAUD MARGUERITE (149) représenté par BRUNEAU BENJAMIN - PLANTUREUX PASCAL (146) - RAVEL M-JOVANOVIC C (119) représenté par PLANTUREUX CAROLINE - SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94) - VACANCEOLE IMMO (153) représenté par AJIMI MARWA - VAN DER WENDE (153) -
Copropriétaires représentés :
ANZILE MIREILLE (121), BUTLER BRENDA (144), COLLETTE CHRISTOPHE (161), DEMEER CHRISTIAN (109), GIRARDON GERARD (116), GOVIMAF CRYSTAL (106), GREHAN BRENDAN (107), HOEFLER JACQUES (111), HUBER JEAN-MARC ET MARIE-FRANCE (79), LAYMOND BERNARD (99), O SHEA RAYMOND (145), PARICAUD MARGUERITE (149), RAVEL M-JOVANOVIC C (119), VACANCEOLE IMMO (153),
sont présents ou représentés : **23 / 72 copropriétaires, totalisant 2831 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :
Societe 2M IMMO (134), Monsieur BANKS MICHAEL (173), Monsieur BECUWE CHRISTIAN (169), M. et Mme BLONDET (136), Monsieur BRIDE FINBABUR SINEAD (128), M. et Mme BROBERG (89), M. et Mme CASTILLO ET NGA TOULOU (100), M. et Mme CAULFIELD EAMON (109), M. et Mme COLLINS BRIAN (169), M. et Mme CROCKETT MARK (118), M. et Mme CROTTY VINCENT (157), M. et Mme DE FOUCAULT CHARLES (143), INDIVISION DI SALVO - TROMPIER (11), M. et Mme DIAB AMER (128), Monsieur DONNELLY AIDAN (109), Monsieur EKBLOM LENNART (80), Madame HELMER LINE (146), Monsieur HESLIN JACINTA (100), Monsieur JOHNSSON ANDERS (118), Monsieur KELLEHER TADHG NIAMH (137), Monsieur KRONZ VLADIMIR (146), S N C LE CRYSTAL (MARTINEZ MATTHIEU) (1041), S.C.I. LE PETIT (113), M. et Mme LECOUSTRE CEDRIC & MELANIE (94), M. et Mme LEFEZ / CARILLO (192), Monsieur LINDELL (93), S.C.I. LYS MARTAGON (106), Monsieur MARTINEZ (98), Monsieur MC CONNELL THOMAS (97), Madame MC KEON-SILKE YVONNE (178), Monsieur MOLANA MEDHI (115), M. et Mme MORCH HAKAN (182), Monsieur MOUSTY ANDRE (140), Monsieur MURPHY JAMES (108), Monsieur MURPHY TIMOTHY (148), Monsieur NAUGHTON BRENDAN (111), M. et Mme NEERGHEEN SOMNARAIN (106), Monsieur O CONNOR JAMES (157), M. et Mme O SHEA PAUL (108), S.C.I. OGF (110), M. et Mme PAULY / PARCHOMENKO JACQUES (110), M. et Mme PHILLIPS-FAIRLIE DAVID & CATHERINE (101), M. et Mme PUUSTINEN VELI-MATTI (111), S.A.R.L. RVM M. BAILLY FABRICE (175), Monsieur SAAD SERGE (252), Madame SAYAGH MANON (109), INDIVISION TICHADOU-AMSALLEM PIERRE NATHALIE (112), Societe VACANCEOLE COTE D AZUR (176), Monsieur WALSH ALAN (126),
sont absents ou non représentés : **49 / 72 copropriétaires, totalisant 7169 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Les pouvoirs en blanc sont remis à la présidente du Conseil Syndical

Question n° 01

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
Conditions de majorité de l'Article 24.
Monsieur GIRAUD RICHARD est élu(e) président(e) de séance.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **2625 / 2831** tantièmes.
Ont voté pour : ANZILE MIREILLE (121), BUTLER BRENDA (144), COLLETTE CHRISTOPHE (161), CONDAT FRANCINE (89), DEMEER CHRISTIAN (109), GIRARDON GERARD (116), GIRAUD RICHARD (114), GISONNA (108), GOVIMAF CRYSTAL (106), GREHAN BRENDAN (107), HAGGSTROM GUNNAR / ANDREAS / HENRIK (159), HOEFLER JACQUES (111), HUBER JEAN-MARC ET MARIE-FRANCE (79), LAYMOND BERNARD (99), MARTINELLI JEAN-LUC (137), O SHEA RAYMOND (145), PARICAUD MARGUERITE (149), PLANTUREUX PASCAL (146), RAVEL M-JOVANOVIC C (119), VACANCEOLE IMMO (153), VAN DER WENDE (153),
Copropriétaire(s) **DEFAILLANT(S)** sur cette résolution : HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112), SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

ELECTION EVENTUELLE D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEUR(S)
Conditions de majorité de l'Article 24.
Mme GISONNA SEGOLENE est élu(e) scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **2625 / 2831** tantièmes.
Copropriétaire(s) **DEFAILLANT(S)** sur cette résolution : HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112), SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Pas d'autres candidats

Question n° 03

DESIGNATION DU SECRETAIRE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967, le syndic, le Cabinet Vindicis, et en l'absence de décision contraire de l'assemblée générale, est élu au poste de secrétaire.

Vote(nt) **POUR** : **23** copropriétaire(s) totalisant **2831 / 2831** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

Conformément à l'art. 22 du décret du 17 mars 1967 modifié, le Conseil Syndical rend compte de l'exécution de sa mission, depuis la dernière Assemblée Générale, pour la gestion courante et pour les délégations de compétence qu'il a pu recevoir à l'occasion d'éventuelles résolutions spécifiques.
(Dans le cas où le Conseil Syndical produirait au Syndic un rapport écrit, celui-ci sera joint au Procès- Verbal de la présente Assemblée Générale s'il n'a pas pu être joint à la convocation).
Le Syndic, à son tour, rend compte de sa mission au Syndicat des Copropriétaires et fait un point d'information sur les éventuelles procédures en cours ou sur les dossiers qui le nécessitent et répond aux questions des copropriétaires.

Arrivent en cours de résolution : 2M IMMO (134) (14:02:00) - LE CRYSTAL (MARTINEZ MATTHIEU) (1041) (14:02:00) - LYS MARTAGON (106) (14:01:00) - MARTINEZ (98) (13:59:00) représentant LEFEZ / CARILLO (192) (13:59:00) –

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 05

QUITUS A DONNER AU SYNDIC POUR SA GESTION

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, donne quitus entier et sans réserve au Cabinet Vindicis pour sa gestion depuis sa désignation.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **2545 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **1857 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : 2M IMMO (134), LE CRYSTAL (MARTINEZ MATTHIEU) (1041), LEFEZ / CARILLO (192), LYS MARTAGON (106), MARTINELLI JEAN-LUC (137), MARTINEZ (98), PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

INFORMATION RELATIVE A LA REPRISE DE LA COMPTABILITE DE LA COPROPRIETE

Conditions de majorité de l'Article sans vote.

L'Assemblée Générale est informée que, dans le cadre de la mission confiée au syndic, il est nécessaire que le précédent syndic remette les archives et la comptabilité à son successeur.
En raison de delais de transmission allongés sans justification, nous avons été contraints de saisir la justice pour se faire remettre l'intégralité des éléments de la part de l'ancien syndic.
A la suite de cette assignation, des archives ont finalement été transmises par le cabinet NARDI le 13 janvier 2026.
Pour cette raison, la comptabilité est actuellement en cours de reprise et sera présentée lors d'une prochaine assemblée générale annuelle en 2026.

L'Assemblée Générale prend acte de cette information, sans qu'il soit procédé à un vote.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 07

AUTORISATION DONNEE AU SYNDIC D'ENGAGER TOUTE ACTION A L'ENCONTRE DE L'ANCIEN SYNDIC

Conditions de majorité de l'Article 24.

Au regard des coûts engagés pour la procédure mentionnée dans la résolution précédente, l'Assemblée Générale autorise expressément le syndic en exercice, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, à :

- engager toute démarche amiable,
- exercer toute action judiciaire, en demande comme en défense,
- saisir toute juridiction compétente,

à l'encontre de l'ancien syndic, notamment pour rétention de documents, d'informations ou de fonds, mais également pour tout autre manquement, faute de gestion ou cause susceptible d'être révélée, dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires.

L'Assemblée Générale autorise en outre le syndic à :

- mandater tout avocat, huissier ou conseil de son choix,
- solliciter toute mesure d'injonction, astreinte, expertise ou réparation financière,
- et effectuer l'ensemble des actes nécessaires à la mise en œuvre de la présente résolution.

Les frais engagés dans ce cadre seront imputés aux charges générales de la copropriété, sauf condamnation contraire prononcée par la juridiction saisie.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08

DELEGATION CONVENTIONNELLE AU PROFIT DU CONSEIL SYNDICAL POUR TRAVAUX

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que, depuis l'Ordonnance n°2019-1101 du 30/10/2019 (reprise dans la Loi du 10/07/1965 articles 21-1 et suivants), l'Assemblée peut -dès lors où le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres- déléguer à celui-ci tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 (majorité simple).
Cette délégation ne peut excéder deux années, et donne lieu à un rapport du Conseil Syndical auprès de l'Assemblée Générale.
En l'occurence ces travaux consisteraient notamment en la sécurisation de la porte d'entrée, la réparation et sécurisation des portes de secours, l'habillage du local poubelle, la réalisation d'un escalier au local technique de la piscine, la réalisation de la cloture arrière du batiment et la mise en place d'installation anti pigeons. Elle mandate le syndic en vue de signer tout document relatif à la présente décision.

Ceci exposé, après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide :
- d'approuver une délégation conventionnelle au Conseil Syndical pour une enveloppe financière de remise en état général qui est précisée par une résolution suivante
- d'approuver le principe que le choix des travaux d'entretien ou gros entretien relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi 65-557 du 10/07/1965 soit délégué au Conseil Syndical, dans la limite de ladite enveloppe financière
- de mandater le syndic en vue de signer tout document relatif à la présente décision

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **2780 / 10000** tantièmes.
Ont voté pour : ANZILE MIREILLE (121), BUTLER BRENDA (144), COLLETTE CHRISTOPHE (161), CONDAT FRANCINE (89), DEMEER CHRISTIAN (109), GIRARDON GERARD (116), GIRAUD RICHARD (114), GISONNA (108), GOVIMAF CRYSTAL (106), GREHAN BRENDAN (107), HAGGSTROM GUNNAR / ANDREAS / HENRIK (159), HOEFLER JACQUES (111), HUBER JEAN-MARC ET MARIE-FRANCE (79), HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112), LAYMOND BERNARD (99), MARTINELLI JEAN-LUC (137), O SHEA RAYMOND (145), PLANTUREUX PASCAL (146), RAVEL M-JOVANOVIC C (119), SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94), VACANCEOLE IMMO (153), VAN DER WENDE (153),
Vote(nt) **CONTRE** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1720 / 10000** tantièmes.

Résolution Rejetée à la majorité 25 faute de majorite

Les travaux visés à titre d'exemples ne pourront donc pas être nécessairement réalisés.

Question n° 09

DELEGATION CONVENTIONNELLE AU PROFIT DU CONSEIL SYNDICAL POUR TRAVAUX - (seconde lecture suivant l'article 25-1 de la Loi du 10/07/1965)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Depuis le 1er juin 2020, l'article 25-1 est ainsi rédigé : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote . La présente résolution n'est donc soumise au vote que si l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas approuvé la résolution précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais que le projet a recueilli le tiers au moins de ces voix.
Ceci exposé, après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide :
- d'approuver une délégation conventionnelle au Conseil Syndical pour une enveloppe financière de remise en état général qui est précisée par une résolution suivante
- d'approuver le principe que le choix des travaux d'entretien ou gros entretien relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi 65-557 du 10/07/1965 soit délégué au Conseil Syndical, dans la limite de ladite enveloppe financière
- de mandater le syndic en vue de signer tout document relatif à la présente décision

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 10

DELEGATION CONVENTIONNELLE AU PROFIT DU CONSEIL SYNDICAL POUR TRAVAUX- DETERMINATION DE L'ENVELOPPE FINANCIERE

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, décide de fixer le montant de l'enveloppe de délégation conventionnelle au profit du Conseil Syndical à hauteur de 30.000,00 € TTC pour engager des travaux.

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 11

DELEGATION CONVENTIONNELLE AU PROFIT DU CONSEIL SYNDICAL POUR TRAVAUX - FINANCEMENT PAR APPELS DE FONDS

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, décide d'approuver le financement du reliquat du montant des travaux visés en objet par appels de fonds et mandate le syndic à appeler ces fonds selon le calendrier suivant:
- ... % en date du .....

- ... % en date du ...

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 12

DETERMINATION DES HONORAIRES SUR TRAVAUX DE LA DELEGATION CONVENTIONNELLE AU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que l'Article 18-1 A de la Loi du 10 juillet 1965 que les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'Assemblée Générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ils sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

Ces honoraires sont exprimés en pourcentage de l'enveloppe de travaux concernés, et sont fixés de manière dégressive en fonction de l'importance de ladite enveloppe. Ceci exposé, dans le cadre des travaux visés en objet, après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide de fixer le taux d'honoraires spécifiques du syndic à hauteur de 3 % hors taxes du montant hors taxes de l'enveloppe approuvée.

Il est précisé que ces honoraires correspondent à la mission de gestion administrative et financière des travaux concernés, sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre. L'assemblée Générale décide que les appels de fonds correspondants seront effectués par le syndic en même temps que ceux des travaux auxquels ils se rapportent, et mandate le syndic à cet effet.

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 13

DETERMINATION DES HONORAIRES SUR TRAVAUX DE LA DELEGATION CONVENTIONNELLE AU CONSEIL SYNDICAL - (seconde lecture suivant l'article 25-1 de la Loi du 10/07/1965)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Depuis le 1er juin 2020, l'article 25-1 est ainsi rédigé : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote . La présente résolution n'est donc soumise au vote que si l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas approuvé la résolution précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais que le projet a recueilli le tiers au moins de ces voix.

l'Assemblée Générale décide de fixer le taux d'honoraires spécifiques du syndic à hauteur de 3 % hors taxes du montant hors taxes de l'enveloppe approuvée. Il est précisé que ces honoraires correspondent à la mission de gestion administrative et financière des travaux concernés, sans responsabilité de maîtrise d'oeuvre. L'assemblée Générale décide que les appels de fonds correspondants seront effectués par le syndic en même temps que ceux des travaux auxquels ils se rapportent, et mandate le syndic à cet effet.

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 14

CONTRATS DE PRESTATION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'Assemblée Générale délègue de manière générale au Conseil Syndical et au syndic la consultation des organismes et le choix des contrats d'assurance, d'entretien et de prestation de service de l'immeuble, seuls les contrats relevant de la majorité simple de l'article 24 étant concernés par cette délégation. Elle mandate le syndic pour signer les contrats à intervenir.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 10000** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 10000** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

Question n° 15

CONTRATS DE PRESTATION ET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE - DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL - (seconde lecture suivant l'article 25-1 de la Loi du 10/07/1965)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Depuis le 1er juin 2020, l'article 25-1 est ainsi rédigé : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote . La présente résolution n'est donc soumise au vote que si l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas approuvé la résolution précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais que le projet a recueilli le tiers au moins de ces voix. L'Assemblée Générale délègue de manière générale au Conseil Syndical et au syndic la consultation des organismes et le choix des contrats d'assurance, d'entretien et de prestation de service de l'immeuble, seuls les contrats relevant de la majorité simple de l'article 24 étant concernés par cette délégation. Elle mandate le syndic pour signer les contrats à intervenir.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée en 2ème lecture à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

TRAVAUX-ETUDE ET PRINCIPE DE REPRISE DE L'ETANCHEITE DE LA TOITURE

Conditions de majorité de l'Article 24.

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que de nombreuses infiltrations ont été constatées au niveau de la toiture de l'immeuble.
Afin de limiter les désordres et les dégâts aux parties communes et privatives, le syndic a d'ores et déjà mandaté un prestataire pour la mise en place de solutions provisoires.
Toutefois, au regard de la persistance des désordres, et après concertation avec le conseil syndical, il est apparu nécessaire d'envisager des travaux de grande importance, compte tenu de leur technicité et de leur impact sur le clos et le couvert de l'immeuble.
Dans ce contexte, le conseil syndical a sollicité le syndic pour lancer une nouvelle étude technique approfondie, confiée à un professionnel qualifié, afin d'assurer la conception, la coordination et le suivi de l'opération.

Cette étude a vocation à remplacer celle réalisée en 2024, dont les conclusions sont aujourd'hui jugées peu pertinentes et insuffisamment exploitables pour engager des travaux durables.
Deux prestataires ont été sollicités et ont adressés leur devis comme suit:

- Entreprise BET SALADINO

Phase de consultation des entreprises : 3 100 € HT soit 3 720 € TTC
Phase d'assistance pour la passation des contrats de travaux : 700 € HT soit 840 € TTC
Phase de déclaration de travaux: 700 € HTsoit 840 € TTC
Direction d'execution des travaux: 6% du montant hors taxe des travaux

- Entreprise BET CUTRI

Phase de consultation des entreprises et phase d'assistance pour la passation des contrats : 5 000 € HT soit 6 000 € TTC
Phase de déclaration de travaux et Direction d'execution des travaux: 7% du montant hors taxe des travaux

Ces prestataires ont indiqué tous les deux qu'un diagnostic amiante préalable serait nécessaire. Nous avons obtenu un devis à hauteur de 1 100€ HT à ce jour.

Par conséquent, l'Assemblée Générale décide :
- D'acter le principe de la reprise complète de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble, les travaux précis, leur consistance et leur chiffrage devant être définis à l'issue d'une étude technique préalable ;

- De recourir à un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études ou maître d'œuvre spécialisé), afin d'assister le syndicat des copropriétaires notamment pour :
  - la réalisation des études préalables et diagnostics nécessaires,
  - l'établissement du programme de travaux,
  - la consultation des entreprises,
  - l'analyse des offres reçues,
  - le suivi de l'exécution des travaux et leur réception ;

Vote(nt) **POUR** : **22** copropriétaire(s) totalisant **2682 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **6** copropriétaire(s) totalisant **1720 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : 2M IMMO (134), LE CRYSTAL (MARTINEZ MATTHIEU) (1041), LEFEZ / CARILLO (192), LYS MARTAGON (106), MARTINEZ (98), PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 17

TRAVAUX-DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE ET APPROBATION DE SA MISSION-CHOIX N°1-BET SALADINO

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir acté le principe de la reprise complète de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble et de recourir à un maître d'œuvre afin d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans la réalisation de cette opération et ayant pris connaissance des propositions de mission et d'honoraires présentées par les professionnels consultés par le syndic, en concertation avec le conseil syndical,décide :
- De désigner en qualité de maître d'œuvre
Le BET Saladino conformément à la proposition jointe à la convocation ;
- D'approuver la mission de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment :
les études techniques et diagnostics préalables,
l'élaboration du programme de travaux,
l'assistance à la consultation des entreprises,
l'analyse des offres,
la direction et le suivi de l'exécution des travaux,
l'assistance aux opérations de réception ;
- D'approuver le montant des honoraires du maître d'œuvre, arrêtés à la somme de 4 500 € HT (5 400 € TTC) + 6 % du montant hors taxe des travaux, selon les modalités prévues dans la lettre de mission ;
- De donner tous pouvoirs au syndic pour faire le nécessaire et signer les actes adéquates :
- De préciser que
les conclusions de l'étude,
le choix définitif des entreprises,
le vote des travaux et leur coût et leur financement
feront l'objet de résolutions spécifiques lors d'une prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 4402** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

TRAVAUX-DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE ET APPROBATION DE SA MISSION-CHOIX N°2-BET CUTRI

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après avoir acté le principe de la reprise complète de l'étanchéité de la toiture de l'immeuble et de recourir à un maître d'œuvre afin d'accompagner le syndicat des copropriétaires dans la réalisation de cette opération et ayant pris connaissance des propositions de mission et d'honoraires présentées par les professionnels consultés par le syndic, en concertation avec le conseil syndical, décide :

- De désigner en qualité de maître d'œuvre
Le BET Cutri conformément à la proposition jointe à la convocation ;
- D'approuver la mission de maîtrise d'œuvre, comprenant notamment :
les études techniques et diagnostics préalables,
l'élaboration du programme de travaux,
l'assistance à la consultation des entreprises,
l'analyse des offres,
la direction et le suivi de l'exécution des travaux,
l'assistance aux opérations de réception ;
- D'approuver le montant des honoraires du maître d'œuvre, arrêtés à la somme de 5 000 € HT (6000 € TTC) + 7 % du montant hors taxe des travaux, selon les modalités prévues dans la lettre de mission ;
- De donner tous pouvoirs au syndic pour faire le nécessaire et signer les actes adéquates
- De préciser que
les conclusions de l'étude,
le choix définitif des entreprises,
le vote des travaux et leur coût et leur financement
feront l'objet de résolutions spécifiques lors d'une prochaine assemblée générale.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **112 / 4402** tantièmes.
Ont voté pour : HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112),
Vote(nt) **CONTRE** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4290 / 4402** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

TRAVAUX-DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE ET APPROBATION DE SA MISSION -A DEFAUT DE DESIGNATION DE L'ENTREPRISE : DELEGATION AU CONSEIL SYNDICAL

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

A défaut de désignation de l'entreprise, il est proposé à l'Assemblée Générale de donner mandat au Conseil Syndical afin de procéder à une consultation de prestataires en vue de procéder aux travaux visés en objet
Ceci exposé, après en avoir débattu, l'Assemblée Générale:
- délègue au Conseil Syndical et au syndic la consultation des entreprises en vue de procéder à la désignation d'un maitre d'oeuvre avec une enveloppe maximale fixée à 6 000,00 € TTC + 7% du montant hors taxe des travaux.
- mandate le syndic pour signer tout document relatif à la présente décision.

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 20

TRAVAUX-DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE ET APPROBATION DE SA MISSION -A DEFAUT DE DESIGNATION DE L'ENTREPRISE : DELEGATION AU CONSEIL SYNDICA - (seconde lecture suivant l'article 25-1 de la Loi du 10/07/1965)

Conditions de majorité de l'Article 25.1.

Depuis le 1er juin 2020, l'article 25-1 est ainsi rédigé : Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote . La présente résolution n'est donc soumise au vote que si l'Assemblée Générale des copropriétaires n'a pas approuvé la résolution précédente à la majorité des voix de tous les copropriétaires mais que le projet a recueilli le tiers au moins de ces voix.
Ceci exposé, après en avoir débattu, l'Assemblée Générale:
- délègue au Conseil Syndical et au syndic la consultation des entreprises en vue de procéder à la désignation d'un maitre d'oeuvre avec une enveloppe maximale fixée à 6 000,00 € TTC + 7% du montant hors taxe des travaux.
- mandate le syndic pour signer tout document relatif à la présente décision.

Résolution devenue sans objet, n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

Question n° 21

TRAVAUX-DESIGNATION DU MAITRE D'OEUVRE ET APPROBATION DE SA MISSION-FINANCEMENT PAR APPELS DE FONDS

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, décide d'approuver le financement du reliquat du montant des travaux visés en objet par appels de fonds et mandate le syndic à appeler ces fonds selon le calendrier suivant:

- 100 % en date du 01/04/2026

Vote(nt) **POUR** : **26** copropriétaire(s) totalisant **4196 / 4402** tantièmes.
Copropriétaire(s) **DEFAILLANT(S)** sur cette résolution : HUBERSCHWILLER JEAN-LOUIS (112), SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

TRAVAUX-REMPLACEMENT DES VOLETS EXISTANTS POUR VETUSTE ET HAMONISATION DE L'ASPECT EXTERIEUR
Conditions de majorité de l'Article 24.
Le conseil syndical et le syndic ont constaté un état de vetusté avancé pour de nombreux volets, éléments privativifs existant à l'origine de l'immeuble et participant à l'aspect extérieur de celui ci.
Dès lors, considérant la dégradation avancée necessitant un remplacement complet du volet et dans un souci d'harmonisation esthétique, l'Assemblée Générale décide :
- d'approuver le principe du remplacement des volets existants pour vétusté à l'identique;
- de rendre obligatoire la mise en conformité de l'ensemble des volets vétustes ou non conformes, chaque copropriétaire devant procéder à leur remplacement afin de les rendre strictement identiques au modèle existant, dans un délai maximal d'un (1) an à compter de la notification du présent procès-verbal ;
- de préciser que ces travaux constituent des travaux privatifs imposés par l'intérêt collectif, lesquels seront entièrement supportés par chaque copropriétaire concerné, à ses frais exclusifs ;
- d'exonérer de cette obligation les copropriétaires justifiant, par tout document probant (factures acquittées, attestations), avoir procédé au remplacement de leurs volets au cours des cinq (5) années précédentes, sous réserve que ceux-ci soient conformes au modèle existant et en bon état d'entretien ;
- d'autoriser le syndic, à faire exécuter ces travaux aux frais du propriétaire défaillant, en cas de non-exécution des travaux dans le délai imparti, à engager toute action nécessaire, amiable ou judiciaire, afin d'assurer l'exécution de la présente décision, conformément aux dispositions légales et au règlement de copropriété.

Vote(nt) **POUR** : **21** copropriétaire(s) totalisant **2588 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **7** copropriétaire(s) totalisant **1814 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : 2M IMMO (134), (MARTINEZ MATTHIEU) (340), LE CRYSTAL (MARTINEZ MATTHIEU) (1041), LEFEZ / CARILLO (192), LYS MARTAGON (106), MARTINEZ (98), PARICAUD MARGUERITE (149), SUCHKOV MIKHAIL & CATHERINE (94),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23

APPROBATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ET D'ENTRETIEN COURANT POUR L'EXERCICE S'ETENDANT DU 1 JUILLET 2026 AU 30 JUIN 2027 ET AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC POUR L'EXERCICE D'APPELER LES PROVISIONS DE CHARGES SUR CES BASES
Conditions de majorité de l'Article 24.
L'assemblée générale des copropriétaires approuve le budget prévisionnel de fonctionnement et d'entretien courant pour l'exercice du 1 Juillet 2026 au 30 Juin 2027 arrêté à la somme de 200 000 €uros (cf tableau budgétaire annexé à la convocation) et autorise le syndic à appeler les provisions pour charges sur ces bases.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24

AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES
Conditions de majorité de l'Article 24.
L'assemblée générale autorise la police nationale ou municipale ainsi que la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **4253 / 4402** tantièmes.
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **149 / 4402** tantièmes.
Ont voté contre : PARICAUD MARGUERITE (149),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 25

QUESTIONS DIVERSES
Conditions de majorité de l'Article sans vote.
Questions relatives au syndicat des copropriétaires mais ne faisant pas l'objet d'un vote.
Le Syndic indique que Mme GISONNA a transmis 13 points d'attention au syndic (courrier en pièce jointe). De nombreux points ont déja fait l'objet d'action de la part du syndic.

Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 16h15.

Article 42 – alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le président **Les scrutateurs** **Le secrétaire**



