

# CABINET J. & PH. DIEU SA

## Administrateur de biens

RCS BORDEAUX 73 B 271 – SIRET 473 202 711 00023

Garantie par GALIAN

Carte professionnelle n° 33069-291

Tél. : 05 56 08 76 64

Fax : 05 56 08 99 65

### PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

#### HOTEL DE LUSSY

#### 33200 BORDEAUX

Le **lundi 30 septembre 2024** à 16h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet DIEU 51 Boulevard Pierre 1er 33110 LE BOUSCAT

#### Copropriétaires présents et représentés:

ALBERT Yves (146) représenté par M. BEHIER - CHAMBRELAN Thierry (81) - CHATEIL Jean François (298) - COLOMER ou Monsieur SPIESER (298) - COUAILHAC Philippe (146) - DUTILLEUX Michel (155) - KABONGO Luis et Pétra (389) - LA PARISIENNE DE PHONING (555) - LAFFARGUE Michèle (222) - MACHET Gilles (240) - MAY Frédéric (224) - MESOLIA HABITAT (224) - MESOLIA HABITAT / M. ALLA (280) - MESOLIA HABITAT / M. BAZANTE (119) - MESOLIA HABITAT / M. BIMIER (151) - MESOLIA HABITAT / M. BRISSET (143) - MESOLIA HABITAT / M. COLLAS DE GOURNAY (295) - MESOLIA HABITAT / M. DANGLEJAN CHATILLON (208) - MESOLIA HABITAT / M. DRILLON (143) - MESOLIA HABITAT / M. FLAVENOT (151) - MESOLIA HABITAT / M. FOUQUET (183) - MESOLIA HABITAT / M. GAUBERT (138) - MESOLIA HABITAT / M. HAMON (244) - MESOLIA HABITAT / M. HEBRAS (280) - MESOLIA HABITAT / M. LESPES (222) - MESOLIA HABITAT / M. MEUNIER (151) - MESOLIA HABITAT / M. NABIH (275) - MESOLIA HABITAT / M. NAU (220) - MESOLIA HABITAT / MME GUERIN (208) - MIDDLETON-MORRE Denis (240) - MILLAC Patrick (220) -

**sont présents ou représentés : 31 / 46 copropriétaires, totalisant 6849 / 10000 tantièmes généraux.**

#### Copropriétaires absents ou non représentés :

S.C.I. 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE (590), Monsieur BADREDDINE Alexandre (157), Mme ou Mr BLANC Michel (149), Madame BONNECHERE Gaëlle (212), Monsieur CAILLABET Frédéric (184), Madame CAMPISTRAU Dominique (221), Monsieur CHEVALIER Ludovic (290), Mme ou Monsieur DAUZET Patrick (224), Mme ou Mr DELHOMME Stéphane (150), Mme ou Mr DRILLEAU Ludovic (81), Mme ou Mr GOUBY Anthony (227), SUCCESSION INDAUD ou Mle MARINKOVIC (224), Mme ou Mr PARIZANO Jean François (212), Madame SIMON Peggy (149), Monsieur VASQUEZ GOMEZ Thomas (81),

**sont absents ou non représentés : 15 / 46 copropriétaires, totalisant 3151 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

#### **Question n° 01**

#### **Election du président de séance (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Mr MILLAC Patrick est élu président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **6544 / 6544** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **305 / 6849** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMBRELAN Thierry (81), MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 02

#### **Election du ou des scrutateurs (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Monsieur CHATEIL Jean François est élu scrutateur de séance.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **6544 / 6544** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **305 / 6849** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMBRELAN Thierry (81), MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 03

#### **Election du secrétaire de séance (Art. 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le syndic, le Cabinet J & PH DIEU est élu secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **6544 / 6544** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **305 / 6849** tantièmes.

Se sont abstenus : CHAMBRELAN Thierry (81), MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 04

#### **Rapport moral du Président du conseil syndical (sans vote).**

Résolution non soumise à un vote.

Aucun rapport moral n'est joint à la présente convocation.

Les comptes ont été vérifiés par le conseil syndical.

Le rapport moral est joint au présent procès-verbal.



### Question n° 05

#### **Présentation des comptes de charges et état comparatif budgétaire au 31/03/2024.**

#### **Approbation des comptes et de la répartition des dépenses, annexes jointes (Art. 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires votants approuvent les comptes de charges arrêtés au 31/03/2024.

Arrivent en cours de résolution : SIMON Peggy (149) (16:18:00) -



Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **6693 / 6693** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **2** copropriétaire(s) totalisant **305 / 6998** tantièmes.  
Se sont abstenus : CHAMBRELAN Thierry (81), MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 06

**Désignation du syndic selon la proposition de contrat de mandat du Cabinet J.& PH DIEU, ci-jointe (Art.25 ou à défaut Art.25.1).**

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

Les copropriétaires votants désignent en qualité de syndic le Cabinet J. & Ph. DIEU et approuvent le contrat de mandat joint à la convocation.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **6774 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **224 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 07

**Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 3 ans, qui débutera le 01/10/2024 générale et qui s'achèvera le 30/09/2027.**

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

Les copropriétaires votants fixent la durée du mandat du syndic à 3 ans qui débutera 01/10/2024 et qui s'achèvera le 30/09/2027.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **6774 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **224 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : MAY Frédéric (224),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 08

**Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 2 ans qui débutera le 01/10/2024 et qui s'achèvera le 30/09/2026.**

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

Les copropriétaires votants fixent la durée du mandat du syndic à 2 ans, qui débutera le 01/10/2024 et qui s'achèvera le 30/09/2026.

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **305 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :  
CHAMBRELAN Thierry (81), MAY Frédéric (224),  
Vote(nt) **CONTRE** : 28 copropriétaire(s) totalisant **5749 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **944 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : KABONGO Luis et Pétra (389), LA PARISIENNE DE PHONING (555),

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.

#### Question n° 09

**Durée du mandat du Syndic (Art.25 ou à défaut Art.25.1) : 1 an, qui débutera le 01/10/2024 et qui s'achèvera le 30/09/2025.**

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

Les copropriétaires votants fixent la durée du mandat du syndic à 1 an, qui débutera le 01/10/2024 et qui s'achèvera le 30/09/2025.

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **81 / 10000** tantièmes. Ont voté pour :  
CHAMBRELAN Thierry (81),  
Vote(nt) **CONTRE** : 28 copropriétaire(s) totalisant **5749 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **613 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : KABONGO Luis et Pétra (389), MAY Frédéric (224),  
Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 555 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : LA PARISIENNE DE PHONING (555),

Résolution REJETEE à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.

#### Question n° 10

**Désignation du signataire du contrat de mandat du syndic (Art.25 ou à défaut Art. 25.1).**

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

Les copropriétaires votants donnent mandat à M. MILLAC de signer le contrat de mandat du syndic.

Vote(nt) **POUR** : 29 copropriétaire(s) totalisant **6304 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : 2 copropriétaire(s) totalisant **613 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : KABONGO Luis et Pétra (389), MAY Frédéric (224),  
Non **VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 81 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : CHAMBRELAN Thierry (81),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les  
copropriétaires.



**Question n° 11****Nomination de Mme LAFFARGUE en tant que membre du conseil syndical (Art 25 ou à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants adoptent la candidature de Mme LAFFARGUE en tant que membre du conseil syndical pour une durée identique à celle du syndic.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **6998 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 12****Nomination de M. CHATEIL en tant que membre du conseil syndical (Art 25 ou à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants adoptent la candidature de M. CHATEIL en tant que membre du conseil syndical pour une durée identique à celle du syndic.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **6998 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**Question n° 13****Nomination de Mme MERRIEN représentant MESOLIA en tant que membre du conseil syndical (Art 25 ou à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants adoptent la candidature de Mme MERRIEN représentant MESOLIA en tant que membre du conseil syndical pour une durée identique à celle du syndic.

Vote(nt) **POUR** : **32** copropriétaire(s) totalisant **6998 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

  
JRE  
h.

**Question n° 14****Nomination de M. KABONGO en tant que membre du conseil syndical (Art 25 ou à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants adoptent la candidature de M. KABONGO en tant que membre du conseil syndical pour une durée identique à celle du syndic.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **6609 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **389 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : KABONGO Luis et Pétra (389),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 15

**Approbation du budget prévisionnel de charges pour l'année 2025/2026 d'un montant de 72 800,00 euros (Art.24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires votants approuvent le budget prévisionnel de charges pour l'exercice 2025/2026 d'un montant de 72 800,00 euros.

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **6917 / 6917** tantièmes.  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **81 / 6998** tantièmes.  
Se sont abstenus : CHAMBRELAN Thierry (81),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 16

**POINT D'INFORMATION : copie du procès verbal de l'AFUL. (sans vote).**

Résolution non soumise à un vote.

Veillez trouver ci-joint le procès verbal de l'AFUL du 23 novembre 2023.

Copie du procès-verbal de l'ASL du 23 novembre 2023.

#### Question n° 17

**POINT D'INFORMATION sur la procédure judiciaire en garantie de construction en cours (sans vote).**

Résolution non soumise à un vote.

Vous trouverez joint à la présente convocation, le dernier compte-rendu de Me MARIOTTE en date du 12/07/2024.

#### Question n° 18

**Constitution d'une provision complémentaire d'un montant de 12 000,00 euros pour faire face aux frais inhérents à la procédure en cours. (Art 25 ou à défaut art 25.1). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

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

Les copropriétaires votants donnent leur accord pour la constitution d'une provision complémentaire de 12 000,00 euros pour faire face aux frais inhérents à la procédure en cours.

L'assemblée générale décide que le montant de la provision fera l'objet de 3 appels de fonds :

- 10/11/2024
- 10/02/2025
- 10/05/2025

Vote(nt) **POUR** : **31** copropriétaire(s) totalisant **6917 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **81 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : CHAMBRELAN Thierry (81),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 19

**A la demande M. ALBERT, mandat à donner au syndic et au conseil syndical pour le choix d'un prestataire concernant la réalisation d'une expertise des balcons du bâtiment A sur la base du devis du cabinet ACE d'un montant maximum de 1 700,00 euros TTC (Art 25 à défaut 25.1). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

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

Les copropriétaires votants donnent mandat au syndic et au conseil syndical pour le choix d'un prestataire concernant la réalisation d'une expertise des balcons du bâtiment A sur la base du devis du cabinet ACE d'un montant maximum de 1 700,00 euros TTC.

Le montant de la prestation sera appelé selon les modalités suivantes : un appel le 10/11/2024.

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **6892 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **95 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : CHAMBRELAN Thierry (95),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 20

**Demande d'autorisation de la SCI 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE d'ajouter une boîte à lettres contigue au module de boîtes existant, à ses frais exclusifs et sous réserve de l'accord des copropriétaires selon courrier ci-joint à la présente convocation (Art 25 à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants approuvent la demande de la SCI 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE, d'ajouter une boîte à lettres contigue au module de boîtes existant, à ses frais exclusifs, selon courrier joint à la présente convocation.

Vote(nt) **POUR** : **30** copropriétaire(s) totalisant **6385 / 10000** tantièmes.

Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **224 / 10000** tantièmes.

Ont voté contre : MAY Frédéric (224),

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **389 / 10000** tantièmes.

Se sont abstenus : KABONGO Luis et Pétra (389),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 21

**Demande d'autorisation de M. ALBERT d'installer un store banne vertical, bâtiment A, appartement 11, à ses frais exclusifs et sous réserve de l'accord des copropriétaires selon courrier ci-joint à la présente convocation (Art 25 à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants approuvent la demande de M. ALBERT, bâtiment A, appartement 11, d'installer un store banne vertical à ses frais exclusifs, selon courrier joint à la présente convocation.

*Partent en cours de résolution : SIMON Peggy (149) (17:08:00) -*

Vote(nt) **POUR** : **29** copropriétaire(s) totalisant **6327 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **1** copropriétaire(s) totalisant **224 / 10000** tantièmes.  
Ont voté contre : MAY Frédéric (224),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **298 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### Question n° 22

**Demande d'autorisation de M. MILLAC d'installer un bloc climatiseur, bâtiment B, appartement 104, à ses frais exclusifs et sous réserve de l'accord des copropriétaires selon courrier ci-joint à la présente convocation (Art 25 à défaut 25.1).**

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

Les copropriétaires votants approuvent la demande de M. MILLAC, bâtiment B, appartement 104, d'installer un bloc climatiseur sur le balcon à ses frais exclusifs, selon courrier joint à la présente convocation.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **6087 / 10000** tantièmes.  
Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **464 / 10000** tantièmes.  
Ont voté contre : MAY Frédéric (224), MIDDLETON-MORRE Denis (240),  
Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **298 / 10000** tantièmes.  
Se sont abstenus : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## Question n° 23

### **POINT D'INFORMATION CONTENTIEUX : Assignation de M. CHEVALIER (sans vote).**

Résolution non soumise à un vote.

Le compte de M. CHEVALIER présente un solde débiteur de 7 307,30 euros au 05/09/2024. Nous tenons à vous informer que le syndicat des copropriétaires a engagé une procédure à son encontre, l'audience de plaidoirie aura lieu le 09/09/2024 en attendant son jugement.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17h30.**

#### DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

**Le président**

Mr MILLAC Patrick



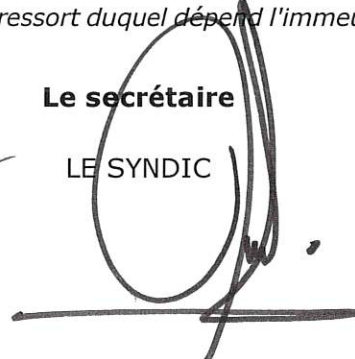
**Les scrutateurs**

Monsieur CHATEIL Jean  
François



**Le secrétaire**

LE SYNDIC



**Le mot du président – Rapport moral**

Bonjour à tous,  
je vous remercie d'être présents pour cette assemblée générale.

La résidence « Hôtel de Lussy » a maintenant 11 ans d'existence. Un certain nombre de remarques sont nécessaires et peuvent être débattues au cours de cette assemblée générale.

- Le quotidien des résidents est le plus souvent paisible, mais une certaine discipline reste attendue. Ceci concerne d'une part la bonne gestion du rangement des 2 roues dans les différents locaux mise à disposition (de part et d'autre du passage d'entrée du rez-de-chaussée, d'autre part dans les 3 locaux du sous-sol. L'accès à ce niveau nécessite un bip d'ouverture des portails d'accès. Ceci doit éviter d'encombrer le passage central : celui-ci est un accès pompier qui ne doit pas être encombré par des véhicules, a fortiori cadenassés à la grille.
- D'autre part, bien que nous disposions maintenant d'un « bac vert » supplémentaire, l'utilisation du local poubelles reste difficile du fait du volume préoccupant des « encombrants » qui s'accumulent au fil des semaines et pour lesquels la communauté doit payer pour les éliminer, ...et ce, malgré les consignes affichées.

Il va être nécessaire de penser à l'entretien général du bâtiment. La discussion reste ouverte pour définir les priorités et hiérarchiser dans le temps ces travaux d'entretien : peintures et tapisseries des locaux communs, entretien des sols (moquettes de couloirs, peinture des sas du sous-sol... etc), ravalement de façade (remplacement des pierres d'ornement cassées en façade), état du revêtement au niveau du toit terrasse...

Le bâtiment de la chartreuse constitue un lot à part. Son entretien est également nécessaire, car nous sommes tous solidaires au sein du syndic. Des informations complémentaires vont être données au cours de cette assemblée générale sur les suites attendues de l'expertise du bâtiment et des malfaçons potentielles. Un état des lieux plus poussé sera vraisemblablement nécessaire pour juger d'éventuels travaux à mener.

De ce fait, il faut donc penser à alimenter le compte « provision travaux » afin de lisser dans les temps les frais incontournables à venir.

Enfin, comme chaque année, je précise que je me tiens à disposition pour céder mon rôle de président du syndic de copropriété à toute autre personne volontaire. De même, toute bonne volonté pour participer au bureau du syndic est bien sûr la bienvenue.

Syndic :

**CABINET J. & PH. DIEU SAS**  
**Administrateur de biens**

RCS BORDEAUX 73 B 271 – SIRET 473 202 711 00023

Garantie par GALIAN

Carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 023 372

Tél. : 05 56 08 76 64

Communauté immobilière :

HOTEL DE LUSSY

192- 206, av de La République

33200 BORDEAUX

0750 / Y

---

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

---

Régulièrement convoquée, l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble s'est tenue le :

**MARDI 05 SEPTEMBRE 2023 à 16h30**

Cabinet DIEU 51 Boulevard Pierre 1er, 33110 LE BOUSCAT

---

La feuille de présence, certifiée exacte par le président de séance, fait ressortir **33** copropriétaires présents et représentés, totalisant: **7169 / 10000°**.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mmes, MM. : Monsieur CAILLABET Frédérick (184), Monsieur CHAMBRELAN Thierry (81), Monsieur CHATEIL Jean François (298), Monsieur COLOMER ou Monsieur SPIESER (298), Mme ou Monsieur DAUZET Patrick (224), Monsieur DUTILLEUX Michel (155), Mme ou Monsieur KABONGO Luis et Pétra (389), S.A.R.L. LA PARISIENNE DE PHONING (555), Monsieur MACHET Gillès (240), Mme ou Mr MAY Frédéric (224), MESOLIA HABITAT / M. ALLA (280), MESOLIA HABITAT / M. BAZANTE (119), MESOLIA HABITAT / M. BIMIER (151), MESOLIA HABITAT / M. BRISSET (143), MESOLIA HABITAT / M. COLLAS DE GOURNAY (295), MESOLIA HABITAT / M. DANGLEJAN CHATILLON (208), MESOLIA HABITAT / M. DRILLON (143), MESOLIA HABITAT / M. FLAVENOT (151), MESOLIA HABITAT / M. FOUQUET (183), MESOLIA HABITAT / M. GAUBERT (138), MESOLIA HABITAT / M. HAMON (244), MESOLIA HABITAT / M. HEBRAS (280), MESOLIA HABITAT / M. LESPES (222), MESOLIA HABITAT / M. MEUNIER (151), MESOLIA HABITAT / M. NABIH (275), MESOLIA HABITAT / M. NAU (220), MESOLIA HABITAT / MME GUERIN (208), MESOLIA HABITAT / M. BOUCHER (224), Mme ou Mr MILLAC Patrick (220),

**Total: 6503/ 10000°**

**ETAIENT REPRESENTES :**

Mmes, MM. : ALBERT Yves (146), BLANC Michel (149), LAFFARGUE Michèle (222), SIMON Peggy (149),

**Total: 666 / 10000°**

**ETAIENT DEFAILLANTS :**

Mmes, MM. : 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE (590), BADREDDINE Alexandre (157), BONNECHERE Gaëlle (212), CAMPISTRAU Dominique (221), CHEVALIER Ludovic (290), COUAILHAC Philippe (146), DELHOMME Stéphane (150), DRILLEAU Ludovic (81), GOUBY Anthony (227), INDAUD ou Mle MARINKOVIC (224), MIDDLETON-MORRE Denis (240), PARIZANO Jean François (212), VASQUEZ GOMEZ Thomas (81),

**Total: 2831 / 10000°**

h'  
JPC UK

**.01° Election du président de séance (Art 24).**

Monsieur CHATEIL est élu président de séance.

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, MAY Frédéric (224),  
- Totalisant : 224/6761°
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 6761 /6761°

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**.02° Election du ou des scrutateurs (Art 24).**

Monsieur KABONGO est élu scrutateur de séance.

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, MAY Frédéric (224),  
- Totalisant : 224/6761°
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 6761 /6761°

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**.03° Election du secrétaire de séance (Art. 24)**

Le syndic, le Cabinet J & PH DIEU est élu secrétaire de séance.

- ◆ Abstention - Mmes, Mrs, MAY Frédéric (224),  
- Totalisant : 224/6761°
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 6761 /6761°

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

**Arrivent en cours de résolution :** CAILLABET Frédérick (184) (16:41:00) -

**.04° Rapport moral du Président du conseil syndical (sans vote)**

Aucun rapport moral n'est joint au procès-verbal.  
Résolution n'ayant pas fait l'objet d'un vote.

**.05° Présentation des comptes de charges et état comparatif budgétaire au 31 Mars 2023.  
Approbation des comptes et de la répartition des dépenses, annexes jointes (Art 24).**

Les copropriétaires votants approuvent les comptes de charges arrêtés au 31 Mars 2023.

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés  
- Totalisant : 7169 /7169°

li.  
JPE UK

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

**.06°) Approbation du budget prévisionnel de charges pour l'année 2024-2025 d'un montant de 71400,00 euros (Art 24).**

Les copropriétaires votants approuvent le budget prévisionnel de charges pour l'exercice 2024-2025 d'un montant de 69400,00 euros.

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés
- Totalisant : 7169 /7169°

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

**.07°) BATIMENT B : A la demande de Monsieur MILLAC, mandat à donner au conseil syndical et au syndic pour faire le choix du prestataire concernant les travaux de reprise du faitage et du closoir, renforcement des chéneaux aux et nettoyage de la toiture de la Chartreuse pour un montant maximum de 6000,00 euros. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art 24).**

Les copropriétaires votants donnent mandat au conseil syndical et au syndic pour faire le choix du prestataire concernant les travaux de reprise du faitage et du closoir, renforcement des chéneaux et nettoyage de la toiture de la Chartreuse pour un montant maximum de 3500,00 euros et décident que le montant de ces travaux fera l'objet de 3 appels de fonds aux dates d'exigibilités suivantes : 30% le 10 Octobre 2023, 30% le 10 Novembre 2023 et 40% le 10 Décembre 2023.

- ◆ Abstention - Néant
- ◆ Contre - Néant
- ◆ Pour - Tous les autres copropriétaires présents et représentés
- Totalisant : 7049 /7049°

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

**.08°) POINT SUR LA PROCEDURE EN COURS SDC HOTEL DE LUSSY/BOUYGUES : Nous vous indiquons que la mise en état (audience de procédure - référé) du mercredi 31 mai 2023, cette affaire a été renvoyée pour plaidoirie au 25 septembre 2023.**

POINT SUR LA PROCEDURE EN COURS SDC HOTEL DE LUSSY/BOUYGUES : Nous vous indiquons que la mise en état (audience de procédure - référé) du mercredi 31 mai 2023, cette affaire a été renvoyée pour plaidoirie au 25 septembre 2023.

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

**.09°) NOTE D'INFORMATION : (sans vote)**

**Envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblée Générale.**

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'Assemblée Générale est désormais possible (Décret du 21 octobre 2015). La souscription à ce service est individuelle : il suffit de remplir le formulaire d'adhésion (annexe 1) et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit le jour de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par courrier recommandé papier ou par courrier recommandé électronique.

li  
JPC UK

L'accord des copropriétaires sera mentionné dans le registre des procès-verbaux de votre copropriété, sachant qu'à tout moment, il sera possible au copropriétaire de revenir sur sa décision par courrier recommandé papier ou par courrier recommandé électronique.

Les copropriétaires ont remis l'annexe 1 :

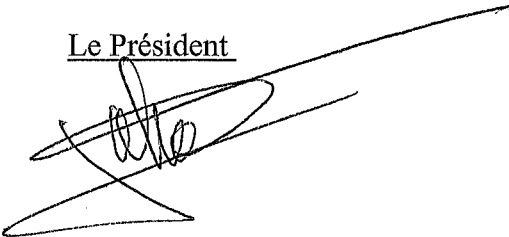
- Mr MIDDLETON-MORRE
- Mr CHATEIL
- Mr COLOMER
- Mr KABONGO

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

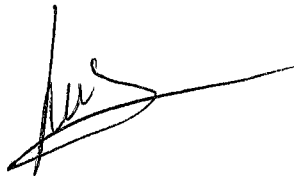
\* \* \*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour la séance est levée à 17h30.

Le Président

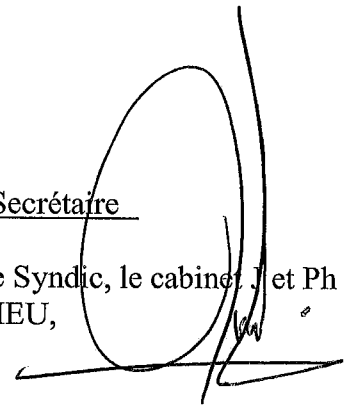


Le Scrutateur



Le Secrétaire

Le Syndic, le cabinet J et Ph  
DIEU,



**COPIE CERTIFIEE CONFORME** :-Extrait de l'article 42 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifié par l'article 14 de la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985: Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de 2 mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa .

Les résolutions adoptées en cours d'assemblée générale engagent la totalité des copropriétaires

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice en matière dilatoire ou abusive est de 152 euros à 3.049 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au C de l'article 26.



---

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE  
DES COPROPRIETAIRES**

---

**HOTEL DE LUSSY**  
192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX

Le **lundi 15 septembre 2025** à 16h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis Cabinet DIEU 51 Boulevard Pierre 1<sup>er</sup> - 33110 LE BOUSCAT

**Copropriétaires présents et représentés:**

CHATEIL Jean François (298) - COLOMER ou Monsieur SPIESER (298) - COUAILHAC Philippe (146) - DAUZET Patrick (224) - KABONGO Luis et Pétra (389) représentant MILLAC Patrick (220) - LA PARISIENNE DE PHONING (555) - LAFFARGUE Michèle (222) - MACHET Gilles (240) - MAY Frédéric (224) - MESOLIA HABITAT (224) - MESOLIA HABITAT / M. ALLA (280) - MESOLIA HABITAT / M. BAZANTE (119) - MESOLIA HABITAT / M. BIMIER (151) - MESOLIA HABITAT / M. BRISSET (143) - MESOLIA HABITAT / M. COLLAS DE GOURNAY (295) - MESOLIA HABITAT / M. DANGLEJAN CHATILLON (208) - MESOLIA HABITAT / M. DRILLON (143) - MESOLIA HABITAT / M. FLAVENOT (151) - MESOLIA HABITAT / M. FOUQUET (183) - MESOLIA HABITAT / M. GAUBERT (138) - MESOLIA HABITAT / M. HAMON (244) - MESOLIA HABITAT / M. HEBRAS (280) - MESOLIA HABITAT / M. LESPES (222) - MESOLIA HABITAT / M. MEUNIER (151) - MESOLIA HABITAT / M. NABIH (275) - MESOLIA HABITAT / M. NAU (220) - MESOLIA HABITAT / MME GUERIN (208) -

**28 / 46 copropriétaires**

**totalisant : 6451 / 10000 tantièmes**

**Copropriétaires absents ou non représentés :**

S.C.I. 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE (590), Mr ou Mme ALBERT Yves (146), Monsieur BADREDDINE Alexandre (157), M. ou Mme BLANC Michel (149), Madame BONNECHERE Gaëlle (212), Monsieur CAILLABET Frédéric (184), Madame CAMPISTRAU Dominique (221), Monsieur CHAMBRELAN Thierry (81), Monsieur CHEVALIER Ludovic (290), Mme ou Mr DELHOMME Stéphane (150), M. ou Mme DRILLEAU Ludovic (81), Monsieur DUTILLEUX Michel (155), M. ou Mme GOUBY Anthony (227), S.C.I. GOUZLAND (240), SUCCESSION INDAUD ou Mle MARINKOVIC (224), Mme ou Mr PARIZANO Jean François (212), Madame SIMON Peggy (149), Monsieur VASQUEZ GOMEZ Thomas (81),

**sont absents ou non représentés : 18 / 46 copropriétaires, totalisant  
3549 / 10000 tantièmes généraux.**

**Question n° 01**

**Election du président de séance (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Mme MERRIEN représentant MESOLIA HABITAT est élu président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **6153 / 6153** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **298 / 6451** tantièmes.

Se sont abstenus : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

h.  
ou FT

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 02

##### **Election du ou des scrutateurs (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

M. MAY Frédéric est élu scrutateur de séance.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **6153 / 6153** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **298 / 6451** tantièmes.

Se sont abstenus : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 03

##### **Election du secrétaire de séance (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Le syndic, le Cabinet J & PH DIEU est élu secrétaire de séance.

Vote(nt) **POUR** : 27 copropriétaire(s) totalisant **6153 / 6153** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant **298 / 6451** tantièmes.

Se sont abstenus : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 04

##### **Rapport moral du Président du conseil syndical (sans vote).**

*Conditions de majorité de l'.*

Rapport moral du président du conseil syndical n'est joint au procès-verbal.

Le dossier factures a été vérifié par le conseil syndical sans remarque particulière.

#### Question n° 05

##### **Présentation des comptes de charges et état comparatif budgétaire au 31/03/2025. Approbation des comptes et de la répartition des dépenses, annexes jointes (Art. 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes de charges arrêtés au 31/03/2025.

Vote(nt) **POUR** : 28 copropriétaire(s) totalisant **6451 / 6451** tantièmes.

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

h.

Ch FA



### Question n° 06

#### **Approbation du budget prévisionnel de charges pour l'année 2026/2027. d'un montant de 70700,00 euros (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés approuvent le budget prévisionnel de charges pour l'exercice 2026/2027 d'un montant de 70700,00 euros.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **6451 / 6451** tantièmes.

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

### Question n° 07

#### **POINT D'INFORMATION : procédure judiciaire en cours dans le cadre des garanties de construction (sans vote).**

*Conditions de majorité de l'.*

L'expert judiciaire a rendu son rapport le 20 mai dernier.

La responsabilité des sociétés Bouygues, SCBA (radiée), AIC, cabinet Bernard Bourgeois (radié), Socotec et la garantie de leur assureur peuvent être recherchées.

Des pourparlers sont en cours et nous avons déjà obtenu deux propositions amiables de la MAF (assureur de Bernard Bourgeois) et de la BPCE (assureur de AIC).

Me MARIOTTE, avocat conseil du syndicat des copropriétaires attend le retour de ses autres confrères qu'elle a relancés à plusieurs reprises par courriel et par téléphone.

La procédure au fond est en cours :

Me MARIOTTE avait sollicité le sursis à statuer depuis la mise en cause des MMA, assureurs de JTC (gros oeuvre). Toutefois, cette demande ayant été audenciée par le juge de la mise en état tardivement (dépôt des dossiers demandé pour le 29 août et décision attendue pour mi septembre), l'expert judiciaire a entre-temps déposé son rapport, de sorte que nous nous sommes désistés de cette demande.

En cas d'échec des pourparlers nous poursuivrons la procédure au fond.

### Question n° 08

#### **Autorisation au syndic d'agir en justice (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

L'assemblée adopte la procédure judiciaire diligentée par Maître Julie Mariotte devant le Tribunal judiciaire de Bordeaux au fond, telle qu'engagée dans le dessein d'interrompre définitivement les délais de forclusion et de prescription, à l'encontre des sociétés suivantes :

- La SAS BOUYGUES IMMOBILIER
- La SA ALLIANZ IARD, es qualite d'assureur responsabilité civile décennale de la SA BOUYGUES IMMOBILIER (contrat n°213 346 315), d'assureur dommages-ouvrage (contrat n°213 345 315) et d'assureur de la SAS SCBA (contrat n° 42947618)
- La SASU SOCOTEC infrastructure
- La SAS SOCOTEC CONSTRUCTION
- La SA AXA France IARD, assureur de la SASU SOCOTEC (n° de contrat 37503519274987) et assureur de la SAS PLAMURSOL (n° de police 3727976504)
- La MUTUELLE DES ARCHITECTES FRANÇAIS, assureur de la SARL BERNARD BOURGEOIS (n° de police 143280/B)
- La SAS SCBA (SOCIETE DE COORDINATION DU BATIMENT ATLANTIQUE),
- La SMA SA, assureur responsabilité civile décennale, responsabilité civile de la société AIS GRAND SUD, (contrat 73060000/001 213577)
- La SASU JTC
- La MMA IARD ASSURANCES MUTUELLES, assureur de la SASU JTC (police n° 118263000)
- La SA MMA IARD, SA à conseil d'administration, assureur de la SASU JTC (police n° 118263000)



- La SA BPCE IARD, assureur de l'entreprise AQUITAINE IDEAL CONSTRUCTION (n° d'assuré : 133299025T001) afin d'obtenir leur condamnation à indemniser le syndicat des copropriétaires au titre du coût des travaux de reprise des désordres décrits ci-dessous, localisés au niveau du bâtiment B de la résidence Hotel de Lussy (la chartreuse), et compris dans le rapport d'expertise de Monsieur David Keller ainsi que de tout autre préjudice en lien avec lesdits désordres, les travaux de reprise ou la procédure judiciaire et la procédure d'expertise judiciaire (préjudice de jouissance durant les travaux, relogement .... dépens (en ce compris les frais d'expertise judiciaire), article 700 du Code de procédure civile).

Les désordres pour l'indemnisation desquels la procédure judiciaire sus-décrite est validée sont localisés au niveau du bâtiment B de la résidence Hotel de Lussy (la chartreuse) et sont les suivants : fissures au niveau de la chartreuse, en façade extérieure et à l'intérieur du logement n°101 sur le carrelage.

Enfin, l'assemblée autorise Maître Julie Mariotte à effectuer toute démarche nécessaire en vue de trouver une solution amiable au litige susdécrit.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **6451 / 6451** tantièmes.

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

#### Question n° 09

**Mandat à donner au syndic pour signer la convention d'honoraires de Me MARIOTTE, avocat conseil du syndicat des copropriétaires ci-jointe (Art 24).**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés donnent mandat au syndic pour signer la convention d'honoraires établie par Me MARIOTTE, avocat conseil du syndicat des copropriétaires ci-jointe.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **6451 / 6451** tantièmes.

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

#### Question n° 10

**Adoption de l'avenant au contrat de la société SCHINDLER relatif à la connectivité suite à l'annonce de la coupure du réseau GSM 2G relayé par le réseau 4G (Art 24). Le montant sera appelé dans le budget courant et sera réparti sur la charge ascenseur.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés adoptent l'avenant de la société SCHINDLER relatif à la connectivité suite à l'annonce de la coupure du réseau GSM 2G relayé par le réseau 4G (Art 24). Le montant sera appelé dans le budget courant et sera réparti sur la charge ascenseur.

Vote(nt) **POUR** : **27** copropriétaire(s) totalisant **6153 / 6153** tantièmes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : **1** copropriétaire(s) totalisant **298 / 6451** tantièmes.

Se sont abstenus : CHATEIL Jean François (298),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

h.



### Question n° 11

**Remplacement des BAES et des extincteurs manquants pour un montant de 938,00 euros TTC selon devis de la société AFORIS (Art 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés adoptent le devis de la société AFORIS d'un montant de 938,00 euros TTC relatif au remplacement des BAES et des extincteurs. Le montant de la prestation sera appelé selon les modalités suivantes :

- Le 10/11/2025.

Vote(nt) **POUR** : **28** copropriétaire(s) totalisant **6451 / 6451** tantièmes.

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

### Question n° 12

**Remplacement des BAES et des extincteurs manquants pour un montant de 1366,98 euros TTC selon devis de la société EUROFEU (Art 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Les copropriétaires présents et représentés adoptent le devis de la société EUROFEU d'un montant de 1366,98 euros TTC relatif au remplacement des BAES et des extincteurs. Le montant de la prestation sera appelé selon les modalités suivantes :

- Le 10/11/2025.

Vote(nt) **POUR** : **1** copropriétaire(s) totalisant **298 / 6451** tantièmes. Ont voté pour : COLOMER ou Monsieur SPIESER (298),

Vote(nt) **CONTRE** : **27** copropriétaire(s) totalisant **6153 / 6451** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

### Question n° 13

**Travaux de remplacement des chéneaux et de pose d'un faitage du bâtiment B de la Chartreuse selon devis de la société CLESS RENOV HABITAT pour un montant de 10250,75 euros. (Art 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à l'intervention du couvreur pour l'entretien des chéneaux du bâtiment B de la Chartreuse, il a été constaté les désordres suivants :

- Couvertines défectueuses provoquant des infiltrations d'eau et l'apparition de tâches noirâtres sur la pierre de façade.
- Chéneau avec pente insuffisante entraînant une accumulation d'eau et un débordement par les tuiles en cas de fortes pluies, accentué par la présence de feuilles mortes.
- Faîtage en mauvais état dont la détérioration avancée nécessite un remplacement complet pour garantir l'étanchéité.

Informés de ces désordres, les copropriétaires présents ou représentés adoptent le devis de la société CLESS RENOV HABITAT relatif au remplacement des chéneaux du bât B de la Chartreuse et à la pose d'un faitage pour un montant de 10250,75 euros.

Le montant des travaux sera appelé en 4 appels selon les modalités suivantes :

- 10/10/25
- 10/11/25
- 10/01/26
- 10/02/26



Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1933 / 5990** tantièmes. Ont voté pour :  
COLOMER ou Monsieur SPIESER (1933),  
Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **4057 / 5990** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 14

**Travaux de remplacement des chéneaux et de pose d'un faitage du bâtiment B de la Chartreuse selon devis de la société CZBC pour un montant de 7528,00 euros. (Art 24). Date d'exigibilité des appels de fonds.**

*Conditions de majorité de l'Article 24.*

Suite à l'intervention du couvreur pour l'entretien des chéneaux du bâtiment B de la Chartreuse, il a été constaté les désordres suivants :

- Couvertines défectueuses provoquant des infiltrations d'eau et l'apparition de tâches noirâtres sur la pierre de façade.
- Chéneau avec pente insuffisante entraînant une accumulation d'eau et un débordement par les tuiles en cas de fortes pluies, accentué par la présence de feuilles mortes.
- Faitage en mauvais état dont la détérioration avancée nécessite un remplacement complet pour garantir l'étanchéité.

Informés de ces désordres, les copropriétaires présents ou représentés adoptent le devis de la société CZBC relatif au remplacement des chéneaux du bât B de la Chartreuse et à la pose d'un faitage pour un montant de 7528,00 euros.

Le montant des travaux sera appelé en 4 appels selon les modalités suivantes :

- 10/10/25
- 10/11/25
- 10/01/26
- 10/02/26

Vote(nt) **POUR** : 1 copropriétaire(s) totalisant **1933 / 5990** tantièmes. Ont voté pour :  
COLOMER ou Monsieur SPIESER (1933),  
Vote(nt) **CONTRE** : 2 copropriétaire(s) totalisant **4057 / 5990** tantièmes.

Résolution REJETEE à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

#### Question n° 15

**Honoraires du syndic sur le montant des travaux votés ci-dessus. Date d'exigibilité des appels de fonds (Art 24).**

Résolution non soumise à un vote.

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic, à un montant de 4% HT du montant HT des travaux votés ci dessus.

La date d'exigibilité des appels de fonds sera la même que pour les travaux votés ci dessus.

Les points de résolution 13 et 14 ayant été refusés, la résolution devient sans objet.



### Question n° 16

#### **POINT D'INFORMATION sur la procédure judiciaire en cours à l'encontre de M. CHEVALIER dans le cadre du recouvrement de charges impayées (sans vote).**

*Conditions de majorité de l'.*

Monsieur CHEVALIER a comparu devant le tribunal le 7 octobre 2024 et a été condamné. Le jugement est en cours d'exécution.

### Question n° 17

#### **POINT D'INFORMATION relatif à l'expertise des balcons du bâtiment A adoptée en assemblée générale du 30/09/2024. Constat expertal avec avis technique joint à la présente convocation (sans vote).**

Résolution non soumise à un vote.

Les copropriétaires émettent le souhait de faire chiffrer l'étanchéité des balcons.

### Question n° 18

#### **Rappel concernant la mise en place des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides (sans vote).**

*Conditions de majorité de l'.*

Le Conseil Syndical rappelle à l'ensemble des copropriétaires qu'en Assemblée Générale du 26/09/2022, la société ZEPLUG a été retenue pour l'installation et la gestion des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides de la résidence.

Des affichettes informatives ont été mises à disposition dans la résidence pour faciliter la prise de contact avec ZEPLUG. Les copropriétaires intéressés peuvent se référer à ces supports pour obtenir les informations nécessaires et procéder à l'installation des bornes.

### Question n° 19

#### **Satisfaction du Conseil Syndical concernant les agents de ménage et la gestion des encombrants (sans vote).**

*Conditions de majorité de l'.*

Le Conseil Syndical souhaite faire part de sa satisfaction quant à la qualité des services fournis par les agents de ménage intervenant au sein de la résidence. En dépit de l'augmentation du coût du contrat cette année, le Conseil Syndical a décidé de ne pas procéder à une mise en concurrence du contrat, estimant que la prestation actuelle répond pleinement aux attentes des copropriétaires.

Par ailleurs, le conseil syndical informe que grâce à l'intervention du syndic, le service d'enlèvement des encombrants sera assuré à titre gracieux pour l'année à venir.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la



loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.

4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

\*\*\*\*\*

**L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 17H15.**

**DISPOSITIONS LEGALES :**

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

**Le président**

Mme MERRIEN représentant  
MESOLIA HABITAT

**Les scrutateurs**

M. MAY Frédéric

**Le secrétaire**

LE SYNDIC

# LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

HOTEL DE LUSSY  
192- 206, av de La République  
33200 BORDEAUX

Immeuble de 46 lots principaux construit en 2013



## **HOTEL DE LUSSY**

Immeuble de 46 lots principaux 43 lots secondaires, construit en 2013

Immatriculé au registre sous le N° : AB8727703 Le 27/12/2017

### **SYNDIC EN EXERCICE**

#### **J. ET PH. DIEU S.A.S.**

(Administration de Biens)  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 -  
33492 LE BOUSCAT Cedex

Téléphone : 05 56 08 76 64

Carte professionnelle n° CPI 3301 2017 000 023 372

Délivrée par CCI de Bordeaux

Siret n° 47320271100023 Ape n° 6832A

**Responsable :** Monsieur BAYLE Benjamin  
**Comptable :** Madame MONIER Véronique

**Négociateur :** BESSE Alain

**Assistante :** Madame GIRARDOT Clarisse

**Tél :** 0557227210

**Tél :** 05 57 22 72 01

**Mail :** vmonier@cabinetdieu.fr

**Tél :** 05.57.22.72.07

**Mail :** alain.besse@cabinetdieu.fr

**Tél :** 0557227200

**Mail :** cgirardot@cabinetdieu.fr

### **MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Monsieur CHATEIL Jean François  
Madame LAFFARGUE Michèle  
MESOLIA HABITAT / M. COLLAS DE GOURNAY  
**Mr ou Mme KABONGO Luis et Pétra (Président)**

### **REGLEMENT**

Règlement de copropriété du 16 novembre 2010 déposé au rang des Minutes de

Me Pascal HAU-PALE le 13 décembre 2010

Publié au 1er bureau des Hypothèques le 07 janvier 2011

volume 2011P n°160.



**750 AXA Contrat assurance multirisque**

Reconduit le 01/04/2025 Résiliable le 31/03/2026  
Contrat assurance multirisque  
immeuble

**Souscrit avec**

**AXA / LARMANJAT**

362, rue Pasteur

33200 BORDEAUX

**Téléphone : 06 33 48 80 52**

**750 ORANGE FIBRE OPTIQUE**

Reconduit le 19/12/2017 par tacite reconduction Résiliable le 18/12/2042  
FIBRE OPTIQUE

**Souscrit avec**

**FRANCE TELECOM ORANGE**

Service Fibre Optique  
53 Bld Jean Jacques BOSC  
33065 BORDEAUX  
**Téléphone : 05.56.33.53.65**

**750 PHOTOVOLTAI Contrat d'entretien du**

Reconduit le 31/12/2022 par tacite reconduction Résiliable le 30/12/2027  
Contrat d'entretien du  
générateur photovoltaïque

**Souscrit avec**

**SODITEL**

2, rue Galilée  
33600 PESSAC  
**Téléphone : 05 57 35 60 70**

**750 SCHINDLER Contrat d'entretien ascenseurs**

Reconduit le 19/02/2025 par tacite reconduction Résiliable le 18/02/2026  
Contrat d'entretien ascenseurs  
10544825 BAT (A1)  
10544825-1 BAT (A2) MESOLIA

**Souscrit avec**

**SCHINDLER**

48bis, avenue Gustave Eiffel  
33610 CANEJAN  
**Téléphone : 05 56 12 12 70**

**750 ELECTRO ENTRETIEN STATION DE RELEVAGE**

Reconduit le 01/04/2025 par tacite reconduction Résiliable le 31/03/2026  
ENTRETIEN STATION DE RELEVAGE

**Souscrit avec**

**SOCIETE ELECTRO BOBINAGE**

Z.A. Alfred Daney  
1, rue Bougainville  
33300 BORDEAUX  
**Téléphone : 05 56 50 67 22**

**750 ADRET ENTRETIEN TOIT TERRASSE**

Reconduit le 20/11/2025 par tacite reconduction Résiliable le 19/11/2026  
ENTRETIEN TOIT TERRASSE  
2 PASSAGES PAR AN

**Souscrit avec**

**Société ADRET France**  
P.A. La Fontaine - Bâtiment F2  
43, avenue de La Fontaine  
33560 CARBON BLANC  
**Téléphone : 05 56 38 87 56**

**750QUALICONSULT VERIFICATION POINTS D'ANCRAGE**

Reconduit le 01/01/2025 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2025  
VERIFICATION POINTS D'ANCRAGE  
(12 points)

**Souscrit avec**

**Groupe QUALICONSULT**  
4 Voie Romaine  
CS 80080  
33615 PESSAC

**750 ASSIST TEC ASSISTANCE TECH ASC**

Reconduit le 20/01/2025 par tacite reconduction Résiliable le 19/01/2028  
ASSISTANCE TECH ASC

**Souscrit avec**

**S.C.E.**  
Parc d'Activités Descartes  
Bâtiment A 2ème étage n° 5  
33370 ARTIGUES-Près-BORDEAUX  
**Téléphone : 05 56 24 24 01**

**750 EUROFEU VERIFICATION MATERIEL INCENDIE**

Reconduit le 01/01/2024 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2024  
VERIFICATION MATERIEL INCENDIE  
BATIMENT ET PARKING

**Souscrit avec**

**EUROFEU**  
32, avenue du Périgord  
33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX  
**Téléphone : 05 57 10 36 88**

**750 GODEFROY Entretien des espaces verts**

Reconduit le 16/05/2025 par tacite reconduction Résiliable le 15/05/2026  
Entretien des espaces verts

**Souscrit avec**

**Entreprise GODEFROY**

21, route de Madirac  
33880 ST CAPRAIS DE BORDEAUX  
**Téléphone : 05 56 21 39 09**

**750 RDS CONTRAT ENTRETIEN DU PORTAIL**

Reconduit le 01/04/2025 par tacite reconduction Résiliable le 31/03/2026  
CONTRAT ENTRETIEN DU PORTAIL  
1552.1

**Souscrit avec**

**S.A.R.L. R.D.S.**

N°3 ZA Pasquina  
CS 20020  
33750 BEYCHAC ET CAILLAU  
**Téléphone : 05 56 32 74 35**

**750 NUMERICABLE Maintenance réseau câblé**

Reconduit le 21/02/2021 par tacite reconduction Résiliable le 20/02/2026  
Maintenance réseau câblé  
n° Client : 91105765

**Souscrit avec**

**NUMERICABLE**

B.P. 17  
13301 MARSEILLE Cédex 03  
**Téléphone : 0890.71.18.18**

**750 AVIPUR ACE ENTRETIEN CONDUITS GAZ 3CE**

Reconduit le 20/06/2025 par tacite reconduction Résiliable le 19/06/2026  
ENTRETIEN CONDUITS GAZ 3CE

**Souscrit avec**

**AVIPUR**

4 ZA Du Luget  
33290 LE PIAN MEDOC  
**Téléphone : 05 56 32 37 86**

**750 AVIPUR VMC ENTRETIEN VMC**

Reconduit le 21/10/2025 par tacite reconduction Résiliable le 20/10/2026  
ENTRETIEN VMC

**Souscrit avec**

**AVIPUR**

4 ZA Du Luget

33290 LE PIAN MEDOC

**Téléphone : 05 56 32 37 86**

**750 DOM SERVICE ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

Reconduit le 01/01/2025 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2025  
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

**Souscrit avec**

**DOM SERVICES**

18 Avenue Ariane - Bat. U

33700 MERIGNAC

**Téléphone : 06 18 13 77 87**



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

**PROJET DE REPARTITION**

Le Bouscat, le 19/09/2024

PROJET DE REPARTITION DU 01.04.2023  
AU 31.03.2024 A APPROUVER EN  
ASSEMBLEE GENERALE CONVOQUEE POUR  
LE 30.09.2024  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 1

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0059	<b>Parking BATIMENT A Etage: Sous Sol BATIMENT A</b>					
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	38292.28	10000	15	57.44	39.43
	Contrat matériel incendie	457.56			0.69	
	Charges A.S.L.	-11348.33			-17.02	
	Sinistres divers	25615.30			38.42	
	Contentieux / procédure	2640.00			3.96	
	Travaux non récupérables	1030.50			1.55	
	Primes d'assurances	9795.61			14.69	
	Rémunération du syndic	8880.00			13.32	
	Autres honoraires du syndic	288.00			0.43	
	Frais bancaires	10.00			0.02	
	Indemnités d'assurance	-24750.90			-37.13	
	Produits divers	-610.50			-0.92	
	Rompus	-0.27			-0.00	
	Eau et assainissements	201.54			0.30	0.30
	E.D.F.	374.39			0.56	0.56
	Entretien parties communes	17845.60			26.77	26.77
	Contrat entretien panneaux pho	1030.65			1.55	1.55
	Contrat espaces verts	4326.00			6.49	6.49
	Travaux d'entretien	437.53			0.66	0.66
	Charges A.S.L.	2069.60			3.10	3.10
	<b>CHARGES SOUS SOL</b>	3557.95	40	1	88.95	87.32
	Contrat station pompe relevage	550.00			13.75	13.75
	E.D.F. sous sol	2032.43			50.81	50.81
	Contrat entretien portail	420.08			10.50	10.50
	Travaux divers	490.44			12.26	12.26
	Matériel	65.00			1.63	
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3725.72	10000	15	-5.59	-5.59
	Règlement E.D.F.	-3725.72			-5.59	-5.59
	<b>CHARGES BATIMENT A</b>	2159.10	10000	18	3.89	0.71
	Contrat toitures terrasses	671.00			1.20	
	Travaux non récup bât A	737.00			1.33	
	Produits divers	-110.00			-0.20	
	Contrat V.M.C.	226.23			0.41	0.40
	Contrat 3CE	464.37			0.84	
	Travaux d'entretien	170.50			0.31	0.31



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

**PROJET DE REPARTITION**

Le Bouscat, le 19/09/2024

PROJET DE REPARTITION DU 01.04.2023  
AU 31.03.2024 A APPROUVER EN  
ASSEMBLEE GENERALE CONVOQUEE POUR  
LE 30.09.2024  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 2

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
	<b>CHARGES ASCENSEUR A 1</b>	2910.18	10000	35	10.19	5.71
	Contrat G.S.M.	548.37			1.92	
	Convention suivi ascenseur	277.09			0.97	
	E.D.F. ascenseur A 1	409.19			1.43	1.42
	Contrat maintenance ascenseur	1675.53			5.87	4.29
	<b>CHARGES ASCENSEUR A 2</b>	2928.50	10000	36	10.54	5.94
	Contrat G.S.M. ascenseur	548.37			1.97	
	Convention suivi ascenseur	277.09			1.00	
	E.D.F. ascenseur A 2	427.51			1.54	1.54
	Contrat maintenance ascenseur	1675.53			6.03	4.40
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>165.42</b>	<b>133.52</b>
	Dont TVA				<b>24.40</b>	<b>19.33</b>
<b>0103</b>	<b>T4 BATIMENT B Etage: Rez de Chaussée</b>					
	<b>Porte: 103 BATIMENT B</b>					
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	38292.28	10000	268	1026.23	704.45
	Contrat matériel incendie	457.56			12.25	
	Charges A.S.L.	-11348.33			-304.13	
	Sinistres divers	25615.30			686.49	
	Contentieux / procédure	2640.00			70.75	
	Travaux non récupérables	1030.50			27.62	
	Primes d'assurances	9795.61			262.52	
	Rémunération du syndic	8880.00			237.98	
	Autres honoraires du syndic	288.00			7.72	
	Frais bancaires	10.00			0.27	
	Indemnités d'assurance	-24750.90			-663.32	
	Produits divers	-610.50			-16.36	
	Rompus	-0.27			-0.01	
	Eau et assainissements	201.54			5.40	5.40
	E.D.F.	374.39			10.03	10.03
	Entretien parties communes	17845.60			478.26	478.26
	Contrat entretien panneaux pho	1030.65			27.62	27.62
	Contrat espaces verts	4326.00			115.94	115.94
	Travaux d'entretien	437.53			11.73	11.73
	Charges A.S.L.	2069.60			55.47	55.47
	<b>CONTRAT SFR OPERATEURS</b>	2908.00	44	1	66.09	66.09
	Contrat fibre /SFR OPERATEURS	2908.00			66.09	66.09
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3725.72	10000	268	-99.85	-99.85
	Règlement E.D.F.	-3725.72			-99.85	-99.85
	<b>TRAVAUX TOITURE BAT CHARTREUSE</b>	2838.00	10000	1831	519.64	0.00

Powered by ICS



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

**PROJET DE REPARTITION**

Le Bouscat, le 19/09/2024

PROJET DE REPARTITION DU 01.04.2023  
AU 31.03.2024 A APPROUVER EN  
ASSEMBLEE GENERALE CONVOQUEE POUR  
LE 30.09.2024  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 3

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
	Provision travaux toiture bt B	2838.00			519.64	
	<b>CHARGES BATIMENT B</b>	652.11	10000	1831	119.40	119.40
	Contrat V.M.C.	113.11			20.71	20.71
	Travaux divers Bâtiment B	539.00			98.69	98.69
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>1631.51</b>	<b>790.09</b>
	Dont TVA				<b>189.43</b>	<b>126.17</b>
0107	<b>Cave BATIMENT B Escalier: 1 Etage: Sous Sol Porte: 107 BATIMENT B</b>					
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	38292.28	10000	7	26.80	18.40
	Contrat matériel incendie	457.56			0.31	
	Charges A.S.L.	-11348.33			-7.94	
	Sinistres divers	25615.30			17.93	
	Contentieux / procédure	2640.00			1.85	
	Travaux non récupérables	1030.50			0.72	
	Primes d'assurances	9795.61			6.86	
	Rémunération du syndic	8880.00			6.21	
	Autres honoraires du syndic	288.00			0.20	
	Frais bancaires	10.00			0.01	
	Indemnités d'assurance	-24750.90			-17.32	
	Produits divers	-610.50			-0.43	
	Rompus	-0.27			-0.00	
	Eau et assainissements	201.54			0.14	0.14
	E.D.F.	374.39			0.26	0.26
	Entretien parties communes	17845.60			12.49	12.49
	Contrat entretien panneaux pho	1030.65			0.72	0.72
	Contrat espaces verts	4326.00			3.03	3.03
	Travaux d'entretien	437.53			0.31	0.31
	Charges A.S.L.	2069.60			1.45	1.45
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3725.72	10000	7	-2.61	-2.61
	Règlement E.D.F.	-3725.72			-2.61	-2.61
	<b>TRAVAUX TOITURE BAT CHARTREUSE</b>	2838.00	10000	48	13.62	0.00
	Provision travaux toiture bt B	2838.00			13.62	
	<b>CHARGES BATIMENT B</b>	652.11	10000	48	3.13	3.13
	Contrat V.M.C.	113.11			0.54	0.54
	Travaux divers Bâtiment B	539.00			2.59	2.59
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>40.94</b>	<b>18.92</b>
	Dont TVA				<b>4.79</b>	<b>3.14</b>

**HOTEL DE LUSSY**

Période du 01/04/2023 Au 31/03/2024

**PROJET DE REPARTITION**

Le Bouscat, le 19/09/2024

PROJET DE REPARTITION DU 01.04.2023  
 AU 31.03.2024 A APPROUVER EN  
 ASSEMBLEE GENERALE CONVOQUEE POUR  
 LE 30.09.2024  
**Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 4**

**Internet Login : 016246 Mot de Passe :**

Part non récupérable	895.34	<b>Total des charges sur cette période</b>	1837.87	942.53
Dont TVA	69.98	<b>Dont TVA</b>	218.62	148.64
Fonds Travaux	390.61	<b>Total des provisions appelées</b>	-2407.52	
Avances	232.00	<b>Trop appelé en votre faveur</b>	569.65	
		<b>Ce montant sera porté à votre crédit</b>		
		<b>Après approbation des comptes</b>		



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2024 Au 31/03/2025

**DECOMPTE DE CHARGES**

Le Bouscat, le 25/09/2025

DECOMPTE DE CHARGES DU 01.04.2024  
AU 31.03.2025 SUITE A APPROBATION  
DES COMPTES EN ASSEMBLEE GENERALE  
DU 15.09.2025  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 1

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
0059	<b>Parking BATIMENT A Etage: Sous Sol BATIMENT A</b>					
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	52565.34	10000	15	78.85	42.62
	Contrat matériel incendie	561.61			0.84	
	Charges A.S.L.	2152.26			3.23	
	Sinistres divers	11687.00			17.53	
	Travaux non récupérables	1119.94			1.68	
	Primes d'assurances	9929.09			14.89	
	Rémunération du syndic	8880.00			13.32	
	Autres honoraires du syndic	192.00			0.29	
	Contentieux	1253.00			1.88	
	Indemnités d'assurance	-9122.30			-13.68	
	Produits divers	-2500.00			-3.75	
	Rompus	-0.26			-0.00	
	E.D.F.	392.27			0.59	0.59
	Entretien parties communes	17845.20			26.77	26.77
	Contrat entretien panneaux pho	43.78			0.07	0.07
	Contrat espaces verts	4326.00			6.49	6.49
	Entretien espaces verts	775.92			1.16	1.16
	Travaux d'entretien	3213.34			4.82	4.82
	Charges A.S.L.	1816.49			2.72	2.72
	<b>CHARGES SOUS SOL</b>	4932.70	40	1	123.32	115.48
	Contrat station pompe relevage	550.00			13.75	13.75
	Travaux non récup s/sol	313.50			7.84	
	E.D.F. sous sol	1334.53			33.36	33.36
	Contrat entretien portail	387.04			9.68	9.68
	Travaux divers	2347.63			58.69	58.69
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3243.96	10000	15	-4.87	-4.87
	Règlement E.D.F.	-3243.96			-4.87	-4.87
	<b>CHARGES BATIMENT A</b>	1598.20	10000	18	2.88	1.59
	Contrat toitures terrasses	715.00			1.29	
	Contrat V.M.C.	704.40			1.27	1.27
	Travaux d'entretien	178.80			0.32	0.32
	<b>CHARGES ASCENSEUR A 1</b>	2527.48	10000	35	8.85	5.78
	Contrat G.S.M.	136.56			0.48	
	Convention suivi ascenseur	286.17			1.00	
	E.D.F. ascenseur A 1	420.72			1.47	1.47



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n° 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2024 Au 31/03/2025

**DECOMPTE DE CHARGES**

Le Bouscat, le 25/09/2025

DECOMPTE DE CHARGES DU 01.04.2024  
AU 31.03.2025 SUITE A APPROBATION  
DES COMPTES EN ASSEMBLEE GENERALE  
DU 15.09.2025  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 2

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif
	Contrat maintenance ascenseur	1684.03			5.90	4.31
	<b>CHARGES ASCENSEUR A 2</b>	2566.42	10000	36	9.24	6.08
	Contrat G.S.M. ascenseur	136.56			0.50	
	Convention suivi ascenseur	286.18			1.03	
	E.D.F. ascenseur A 2	459.64			1.65	1.66
	Contrat maintenance ascenseur	1684.04			6.06	4.42
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>218.27</b>	<b>166.68</b>
	<b>Dont TVA</b>				<b>28.14</b>	<b>22.15</b>
<b>0103</b>	<b>T4 BATIMENT B Etage: Rez de Chaussée</b>					
	<b>Porte: 103 BATIMENT B</b>					
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	52565.34	10000	268	1408.75	761.47
	Contrat matériel incendie	561.61			15.07	
	Charges A.S.L.	2152.26			57.68	
	Sinistres divers	11687.00			313.21	
	Travaux non récupérables	1119.94			30.01	
	Primes d'assurances	9929.09			266.10	
	Rémunération du syndic	8880.00			237.98	
	Autres honoraires du syndic	192.00			5.15	
	Contentieux	1253.00			33.58	
	Indemnités d'assurance	-9122.30			-244.48	
	Produits divers	-2500.00			-67.00	
	Rompus	-0.26			-0.01	
	E.D.F.	392.27			10.51	10.52
	Entretien parties communes	17845.20			478.25	478.25
	Contrat entretien panneaux pho	43.78			1.17	1.17
	Contrat espaces verts	4326.00			115.94	115.94
	Entretien espaces verts	775.92			20.79	20.79
	Travaux d'entretien	3213.34			86.12	86.12
	Charges A.S.L.	1816.49			48.68	48.68
	<b>CONTRAT SFR OPERATEURS</b>	2951.75	44	1	67.09	67.09
	Contrat fibre /SFR OPERATEURS	2951.75			67.09	67.09
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3243.96	10000	268	-86.94	-86.94
	Règlement E.D.F.	-3243.96			-86.94	-86.94
	<b>CHARGES BATIMENT B</b>	1288.78	10000	1831	235.98	165.48
	Travaux non récup bât B	385.00			70.49	
	Contrat V.M.C.	115.38			21.13	21.12
	Travaux divers Bâtiment B	788.40			144.36	144.36
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>1624.88</b>	<b>907.10</b>
	<b>Dont TVA</b>				<b>219.16</b>	<b>133.66</b>

Powered by /ICS



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Période du 01/04/2024 Au 31/03/2025

**DECOMPTE DE CHARGES**

Le Bouscat, le 25/09/2025

DECOMPTE DE CHARGES DU 01.04.2024  
AU 31.03.2025 SUITE A APPROBATION  
DES COMPTES EN ASSEMBLEE GENERALE  
DU 15.09.2025  
Réf : 0750-0023 / Bordereau 10 Folio 3

Internet Login : 016246 Mot de Passe :

Powered by ICS

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif	
0107	<b>Cave BATIMENT B Escalier: 1 Etage: Sous Sol Porte: 107 BATIMENT B</b>						
	<b>CHARGES COMMUNES GENERALES</b>	52565.34	10000	7	36.80	19.89	
	Contrat matériel incendie	561.61			0.41		
	Charges A.S.L.	2152.26			1.51		
	Sinistres divers	11687.00			8.18		
	Travaux non récupérables	1119.94			0.78		
	Primes d'assurances	9929.09			6.95		
	Rémunération du syndic	8880.00			6.22		
	Autres honoraires du syndic	192.00			0.13		
	Contentieux	1253.00			0.88		
	Indemnités d'assurance	-9122.30			-6.39		
	Produits divers	-2500.00			-1.75		
	Rompus	-0.26			-0.00		
	E.D.F.	392.27			0.27	0.28	
	Entretien parties communes	17845.20			12.49	12.49	
	Contrat entretien panneaux pho	43.78			0.03	0.03	
	Contrat espaces verts	4326.00			3.03	3.03	
	Entretien espaces verts	775.92			0.54	0.54	
	Travaux d'entretien	3213.34			2.25	2.25	
	Charges A.S.L.	1816.49			1.27	1.27	
	<b>EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>	-3243.96	10000	7	-2.27	-2.27	
	Règlement E.D.F.	-3243.96			-2.27	-2.27	
	<b>CHARGES BATIMENT B</b>	1288.78	10000	48	6.19	4.34	
	Travaux non récup bât B	385.00			1.85		
	Contrat V.M.C.	115.38			0.55	0.55	
	Travaux divers Bâtiment B	788.40			3.79	3.79	
	<b>TOTAL DU LOT</b>				<b>40.72</b>	<b>21.96</b>	
	Dont TVA				<b>5.57</b>	<b>3.34</b>	
	Part non récupérable	788.13	<b>Total des charges sur cette période</b>			1883.87	1095.74
	Dont TVA	93.72	<b>Dont TVA</b>			252.87	159.15
	Fonds Travaux	489.26	<b>Total des provisions appelées</b>			-1916.52	
	Avances	232.00	<b>Trop appelé en votre faveur</b>			32.65	



**JEAN & PHILIPPE DIEU**

TROIS GÉNÉRATIONS AU SERVICE DE L'IMMOBILIER  
ADMINISTRATEURS DE BIENS



S.A.S. au Capital de 38113 Euros  
49, 51, boulevard Pierre 1er  
- B.P. 10088 - 33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tél : 05 56 08 76 64 Fax : 05 56 08 99 65

Adhérents à la Caisse de Garantie GALIAN, 129 Rue du Faubourg St-Honoré, 75008 PARIS, sous le n 3991N  
Carte professionnelle Transaction immobilières n° CPI 3301 2017 000 023 372 délivré par CCI de Bordeaux

HOTEL DE LUSSY

Le Bouscat, le 11/03/2026

**MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA**

27 RUE BOUDET  
CS 32048  
33001 BORDEAUX

**Nos ref. :** 0750-0023 HOTEL DE LUSSY (0750)

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 06/03/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 23/04/2026, concernant :

**Copropriétaire cédant**

Powered by ICS

**Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB8727703 Le 27/12/2017**

**HOTEL DE LUSSY**  
192- 206, av de La République  
33200 BORDEAUX

**Lots** Parking(0059), T4(0103), Cave(0107),

**Totalisant ensemble : 290/10000 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 Monsieur **JEAN-PAUL** Benjamin  
*Administration de Biens*  
*S.A.S Gérance - Syndic*  
*Location - Vente*  
49 - 51, boulevard Pierre 1<sup>er</sup>  
BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex  
Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192-206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

## - 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)	3 006,94
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	813,06

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 857,07

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 380,00

#### B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

**TOTAL ( A + B ) 5 057,07**

**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 : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> Cachet & Signature <i>S.A.S. Gérance - Syndic</i> <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192-206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**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°)	232,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- 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

**TOTAL ( A + B + C )** **232,00**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026  <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <b>S.A.S Gérance - Syndic</b> <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**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°)	232,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

**2 - des provisions non encore exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/07/2026 Appel 2me trimestre 2026/2027	491,45
01/10/2026 Appel 3me trimestre 2026/2027	491,45
01/01/2027 Appel 4me trimestre 2026/2027	491,45
- 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)	
01/07/2026 Appel fonds travaux 2me trim 2026/2027	25,63
01/10/2026 Appel fonds travaux 3me trim 2026/2027	25,63
01/01/2027 Appel fonds travaux 4me trim 2026/2027	25,63

**TOTAL**

**1 783,24**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTÉGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date: 11/03/2026 <b>Jean-Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> Cachet et Signature <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1er 3P 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

## 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'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 232,00  
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

### Solution 2

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

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026  Administration de Biens S.A.S Gérance - Syndic Location - Vente Cachet et Signature : 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSEY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**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 appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>EXERCICE N-1</b> 01/04/2024 - 31/03/2025	1 916,52	1 883,87	0,00	0,00
<b>EXERCICE N-2</b> 01/04/2023 - 31/03/2024	1 749,88	1 318,23	657,64	519,64

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

A.G. du 26.09.2022 :

- Les copropriétaires désignent Me MARIOTTE, Avocate, pour mener une action en justice contre l'ensemble des intervenants afin d'obtenir réparation des fissures situées sur le bâtiment B (CHARTREUSE).  
Appel de fonds pour les premiers frais de procédure 8000 E.  
Dates exigibilité : 15.11.2022 et 15.12.2022.

AG DU 30.09.2024 :

RÛS 18 : Constitution d'une provision complémentaire de 12000 euros

AG DU 15.09.2025 :

RÛS 9 : Convention d'honoraires Me MARIOTTE

**B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.**

- Dossier du 26/03/2024 Concernant

- Dossier du 03/07/2025 Concernant

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date: 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> Cachet et Signature <i>Location - Vente</i> <b>49 - 51, boulevard Pierre 1er</b> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.**

Les comptes de la résidence HOTEL DE LUSSY se clôturent au 31 mars de chaque année.

Le solde débiteur ou créditeur de l'exercice du 1er avril 2025 au 31 mars 2026 sera imputé sur le compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'assemblée générale approuvant ces comptes.

Le solde débiteur ou créditeur de l'exercice du 1er avril 2026 au 31 mars 2027 sera imputé sur le compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'assemblée générale approuvant ces comptes.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> Cachet et Signature: <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

## D/ INFORMATIONS DIVERSES

### Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 13 654,10 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant : 15 502,68 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 31/03/2025

### Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI

Montant : 22 263,40 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 645,64 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date: 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> Cachet et Signature : <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**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 : 23/04/2026**

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)	5 057,07
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>5 057,07</b>

**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 syndic**

Compte : 10907 00327 6002164696221 Banque Populaire  
- Iban : BIC CCBPFRPPBDX IBAN FR7610907003276002164696221

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> Cachet et Signature <i>Gérance - Syndic</i> <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

## - II - PARTIE ADMINISTRATIVE

### A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

#### - I - SYNDIC

- Syndic professionnel : J. ET PH. DIEU S.A.S.  
49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  
33492 LE BOUSCAT Cedex
- Tel. : 05 56 08 76 64
- Fax. : 05 56 08 99 65
- Carte Professionnelle : CPI 3301 2017 000 023 372 RC :
- Garantie de : 5.140.000 Euro Délivrée par Caisse de Garantie Galian
- Désigné le : 30/09/2024
- Période du 01/10/2024 au 30/09/2027
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
- Compte : 10907 00327 6002164696221 Banque Populaire
- Iban : BIC CCBPFRPPBDX IBAN FR7610907003276002164696221

**Exercice comptable du 01/04/2025 au 31/03/2026**

#### - II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 15/09/2025
- Date de la prochaine assemblée générale 09-2026

#### - III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

##### Assemblée Générale

A.G. 27 septembre 2018

Les copropriétaires approuvent la convention d'installation, gestion, entretien et remplacement des lignes de communications électronique à très haut débit en fibre optique (ORANGE).

A.G. 26 septembre 2019

Les copropriétaires présents et représentés décident de ne pas faire réaliser le

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026 <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> <i>Location - Vente</i> Cachet et Signature : 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> - BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

Dossier Technique Global.

A.G. 03 décembre 2020 VPC :

- Accord donné à M.MUSSARD pour l'installation d'une climatisation sur leur terrasse  
- les copropriétaires adoptent le projet de mise en harmonie des statuts de l'ASL avec la création de 3 places de parkings.

A.G. 26.09.2022 :

- Signature de la convention avec ZEPLUG pour la recharge des véhicules électriques.

AG. 30.09.2024 :

\_ RÛS 20 : Autorisation donnée à la SCI 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE d'ajouter une boîte à lettres contigue module en place  
- RÛS 21 : Autorisation donnée à M. ALBERT, bât A, apt 11, d'installer un store banne vertical  
- RÛS 22 : Autorisation donnée à M. MILLAC, bât B, apt 104, d'installer un bloc climatiseur

AG DU 15.09.2025 :

- RÛS 10 : Adoption de l'avenant SCHINDLER relatif à la connectivité suite à la coupure du réseau 2G relayé par le réseau 4G  
- RÛS 11 : Remplacement BAES et des extincteurs manquants  
AFle 10/11/2025 - 938 euros (AFORIS)

### Travaux votés A.G

A.G. 26.09.2022 :

\* Honoraires Me MARIOTTE / procédure bâtiment CHARTREUSE  
Dates exigibilité appels de fonds : 15.11.2022 et 15.12.2022  
\* Bâtiment A1 : désinsectisation devis AVIPUR  
Date exigibilité appel de fonds : 15.11.2022

A.G. 05.09.2023 :

- RESOLUTION 07 : Mandat au CS et au syndic pour faire le choix du prestataire concernant les travaux de toiture du bâtiment CHARTREUSE. 3500 Euros  
Dates exigibilité appels de fonds :  
30% le 10.10.2023, 30% le 10.11.2023, 40% le 10.12.2023.

AG 30.09.2024 :

RÛS 19 : Mandat au CS et au syndic pour le choix d'un prestataire concernant la réalisation

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2025 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> Administration de Biens S.A.S Gérance - Syndic Cachet et Signature : <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

d'une expertise des balcons du bât A pour un montant de 1700,00 euros maximum  
Date d'exigibilité des appels de fonds : 10/11/2024

### Syndic

Nomination du Cabinet DIEU le 01.10.2024 pour 3 ans jusqu'au 30.09.2027.

### POUR INFORMATION

EXISTENCE D'UNE ASL :

ASL LE QUADRIGE

gérée par NEXITY - 10 PLACE RAVEZIES - BORDEAUX -

05 56 90 56 08

### REGLEMENT

Règlement de copropriété du 16 novembre 2010 déposé au rang des Minutes de  
Me Pascal HAU-PALE le 13 décembre 2010  
Publié au 1er bureau des Hypothèques le 07 janvier 2011  
volume 2011P n°160.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026 <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> Administration de Biens S.A.S. Gérance - Syndic Cachet et Signature Location - Vente 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**- IV - ASSURANCES**

**750 AXA CONTRAT ASSURANCE MULTIRISQUE**

L

Reconduit le 01/04/2025 Résiliable le 31/03/2026  
Contrat assurance multirisque immeuble

Souscrit auprès de

**AXA / LARMANJAT**  
362, rue Pasteur  
33200 BORDEAUX  
Téléphone 06 33 48 80 52

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026  Administration de Biens S.A.S Gérance - Syndic Location - Vente Cachet et Signature : 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

**B) ETAT SANITAIRE**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 11/03/2013**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 06/03/2026 <b>Jean-Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> Cachet et Signature <i>Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
HOTEL DE LUSSY 192- 206, av de La République 33200 BORDEAUX		59,103,107,	

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

Délibéré en application des dispositions de l'article 20 de 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 :

5 057,07

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

/ 23 / 04 / 2026 |

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

FAIT A LE BOUSCAT Cedex

LE 11/03/2026

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 06/03/2026  MAITRE CUTURI-ORTEGA CAROLINA 27 RUE BOUDET CS 32048  33001 BORDEAUX	DELIVRE PAR LE SYNDIC  J. ET PH. DIEU S.A.S. 49, 51, boulevard Pierre 1er - B.P. 10088 -  33492 LE BOUSCAT Cedex  Tel: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65	Date : 11/03/2026  <b>Jean &amp; Philippe DIEU</b> <i>Administration de Biens</i> Cachet et Signature <i>S.A.S Gérance - Syndic</i> <i>· Location - Vente</i> 49 - 51, boulevard Pierre 1 <sup>er</sup> BP 10088 - 33492 Le Bouscat cedex Tél. 05 56 08 76 64 15





**SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/03/2025**

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B-C		E	F	G = E-F		H = D+G	
	Solde en début d'exercice				Solde en fin d'exercice	Charges réparties			Appels de la période	Solde de répartition	Solde à approuver	
	Débiteur	Créiteur									Débiteur	Créiteur
0045 200 AVENUE DE LA REPUBLIQUE	777.32		4537.35	5314.67	0.00	3161.81	3133.48	28.33	28.33	21.75		
0094 ALBERT Yves	0.00		1443.87	1443.87	0.00	1086.61	1108.36	-21.75				
0085 BADREDDINE Alexandre	48.00		1803.79	368.76	1483.03	979.60	1055.92	-76.32	1406.71			
0021 BLANC Michel	0.00		1469.95	1469.95	0.00	1105.10	1127.48	-22.38		22.38		
0022 BONNECHERE Gaëlle	0.00		2012.59	2012.59	0.00	1490.75	1525.28	-34.53		34.53		
0089 CAILLABET Frédéric	0.00		1746.64	1570.00	176.64	1299.41	1323.72	-24.31	152.33			
0086 CAMPISTRAU Dominique	0.00		2059.10	2059.10	0.00	1521.14	1551.36	-30.22		30.22		
0091 CHAMBRELAN Thierry	138.30		751.43	889.73	0.00	553.15	565.24	-12.09		12.09		
0019 CHATEIL Jean François	0.00		2851.67	2851.67	0.00	2096.84	2166.84	-69.99		69.99		
0023 CHEVALIER Ludovic	6191.58		5793.94	569.65	11415.87	1883.87	1916.52	-32.65	11383.22			
0024 COLOMER ou Monsieur SPIESER	0.00		2677.40	2677.40	0.00	1930.27	2048.84	-118.57		118.57		
0025 COUAILHAC Philippe	0.00		1466.95	1466.95	0.00	1105.24	1131.44	-26.20		26.20		
0026 DAUZET Patrick	0.00		2150.66	2150.66	0.00	1592.43	1635.96	-43.53		43.53		
0027 DELHOMME Stéphane	277.45		1501.40	1634.85	144.00	1129.68	1156.64	-26.96	117.04			
0029 DRILLEAU Ludovic	0.00		776.79	939.38	-162.59	573.63	590.60	-16.97		179.56		
0096 DUTILLEUX Michel	0.00		1360.44	1360.44	0.00	968.05	1035.08	-67.03		67.03		
0030 GOUBY Anthony	0.00		2332.05	2332.05	0.00	1764.62	1810.20	-45.58		45.58		
0097 GOUZLAND	0.00		325.44	0.00	325.44	1498.00	1497.76	0.24	325.68			
0031 INDAUD ou Mlle MARINKOVIC	0.00		1926.06	1711.02	215.04	1411.81	1411.36	0.45	215.49			
0092 KABONGO Luis et Pétra	0.00		3324.46	3324.46	0.00	2459.14	2504.88	-45.74		45.74		
0084 LA PARISIENNE DE PHONING	0.00		4091.05	4091.05	0.00	2841.06	2815.76	25.30	25.30			
0028 LAFFARGUE Michèle	0.00		2170.70	2170.70	0.00	1610.30	1660.52	-50.22		50.22		
0032 LEONARD Thierry	0.00	43.98	0.00	0.00	-43.98	0.00	0.00	0.00		43.98		
0095 MACHET Gilles	0.00	437.99	2220.21	2240.48	-438.26	1635.27	1668.68	-33.41		491.67		
0034 MAY Frédéric	0.00		2115.34	2115.34	0.00	1563.90	1600.64	-36.74		36.74		
0074 MESOLIA HABITAT / M. ALLA	0.00		2235.22	2701.53	-466.31	1597.00	1720.52	-123.52		589.83		
0070 MESOLIA HABITAT / M. BAZANTE	0.00		2694.79	3254.38	-559.59	1913.70	2051.48	-137.78		697.37		
0072 MESOLIA HABITAT / M. BIMIER	0.00		1131.00	1366.10	-235.10	834.67	857.44	-22.77		257.87		
0066 MESOLIA HABITAT / M. BRISSET	0.00		1489.41	1799.73	-310.32	1088.70	1142.36	-53.66		363.98		
0079 MESOLIA HABITAT / M. COLLAS DE GOURNAY	0.00		1440.86	1741.78	-300.92	1056.09	1112.16	-56.07		356.99		
0078 MESOLIA HABITAT / M. DANGLEJAN CHATILLON	0.00		2731.21	3295.55	-564.34	1939.30	2053.36	-114.06		678.40		
0073 MESOLIA HABITAT / M. DRILLON	0.00		2011.78	2429.75	-417.97	1447.57	1533.72	-86.15		504.12		
0088 MESOLIA HABITAT / M. FLAVENOT	0.00		1465.58	1772.32	-306.74	1071.95	1136.88	-64.93		371.67		
0075 MESOLIA HABITAT / M. FOUQUET	0.00		1537.21	1858.70	-321.49	1121.01	1190.16	-69.15		390.64		
0085 MESOLIA HABITAT / M. GAUBERT	0.00		1765.29	2132.02	-366.73	1277.56	1344.64	-67.08		433.81		
0069 MESOLIA HABITAT / M. GAUBERT	0.00		1279.76	1544.94	-265.18	934.98	962.56	-27.58		292.76		
0076 MESOLIA HABITAT / M. HAMON	0.00		2109.37	2542.34	-432.97	1494.66	1548.76	-54.10		487.07		
0067 MESOLIA HABITAT / M. HEBRAS	0.00		2643.79	3191.38	-547.59	1880.99	2000.48	-119.49		667.08		

**SITUATION DES COPROPRIETAIRES AU 31/03/2025**

Nom du copropriétaire	A		B	C	D = A+B-C	E	F	G = E-F	H = D+G	
	Solde en début d'exercice								Solde à approuver	
	Débit	Créditeur								Débit
0071 MESOLIA HABITAT / M. LESPES	0.00		2101.58	2537.12	-435.54	1507.97	1591.40	-83.43		518.97
0081 MESOLIA HABITAT / M. MEUNIER	0.00		1510.77	1826.03	-315.26	1104.10	1163.72	-59.62		374.88
0082 MESOLIA HABITAT / M. NABIH	0.00		2703.58	3266.53	-562.95	1917.21	2071.60	-154.39		717.34
0065 MESOLIA HABITAT / M. NAU	0.00		2198.33	2657.05	-458.72	1571.87	1692.88	-121.01		579.73
0080 MESOLIA HABITAT / MME GUERIN	0.00		2049.02	2475.75	-426.73	1471.35	1570.96	-99.61		526.34
0083 MIDDLETON-MORRE Denis	0.00		2689.11	3084.37	-395.26	0.00	0.00	0.00		395.26
0035 MILLAC Patrick	0.00		1833.48	1833.48	0.00	1345.86	1371.68	-25.82		25.82
0037 PARIZANO Jean François	0.00		2266.03	2266.03	0.00	1517.81	1558.72	-40.91		40.91
0093 SIMON Peggy	0.00		1450.35	1450.35	0.00	1089.32	1107.88	-18.56		18.56
0039 VASQUEZ GOMEZ Thomas	0.00		763.35	763.35	0.00	562.74	577.16	-14.42		14.42
	7432.65	481.97	97010.15	98555.35	5405.48	67008.10	69403.08	-2394.98	13654.10	10643.60

**ANNEXE 2**

Compte de gestion general de l'exercice clos realise (N) du 01/04/2024 au 31/03/2025  
Et budget previsionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2026 au 31/03/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2		N		N + 1		N + 2		
	Ex. Précedent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Ex. Précedent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter	Ex. Précedent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Réalisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter
<b>60 Achats de matières et fournitures</b>															
601 Eau	201.54	3000.00	0.00	3000.00	2000.00	63942.12	0.00	69403.08	0.00	0.00	24750.90	0.00	9122.30	0.00	0.00
602 Electricité	4671.19	6400.00	4085.86	6100.00	5550.00	24750.90	0.00	9122.30	0.00	0.00	720.50	0.00	2500.00	0.00	0.00
605 Matériel	65.00	0.00	0.00	0.00	0.00	720.50	0.00	2500.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>61 Services extérieurs</b>															
611 Nettoyage des locaux	17845.60	17600.00	17845.20	18000.00	18300.00	3725.99	4000.00	3244.22	4000.00	4000.00	3725.99	4000.00	3244.22	4000.00	4000.00
612 Locations immobilières	0.00	50.00	0.00	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
614 Contrats de maintenance	15614.80	13070.00	13996.15	12000.00	16400.00	15614.80	18000.00	12100.00	12100.00	12100.00	15614.80	18000.00	12100.00	12100.00	12100.00
615 Entretien et petites réparations	23085.83	14300.00	25120.41	18000.00	10200.00	25120.41	18000.00	12100.00	12100.00	12100.00	23085.83	14300.00	18000.00	12100.00	12100.00
616 Primes d'assurances	9795.61	9500.00	9929.09	9900.00	9900.00	9795.61	9900.00	9929.09	9900.00	9900.00	9795.61	9900.00	9929.09	9900.00	9900.00
<b>62 Frais d'administration et honoraires</b>															
6211 Remunération du syndic	8880.00	8880.00	8880.00	9150.00	9150.00	8880.00	8880.00	8880.00	9150.00	9150.00	8880.00	8880.00	8880.00	9150.00	9150.00
6213 Frais postaux	0.00	0.00	0.00	0.00	350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	350.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
622 Autres honoraires du syndic	288.00	0.00	192.00	0.00	0.00	288.00	0.00	192.00	0.00	0.00	288.00	0.00	192.00	0.00	0.00
623 Remunérations de tiers intervenants	554.18	600.00	1825.35	600.00	600.00	554.18	600.00	1825.35	600.00	600.00	554.18	600.00	1825.35	600.00	600.00
<b>66 Charges financières Emprunts Agios Autres</b>															
662 Autres charges financières et agios	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>Sous-total</b>	81011.75	73400.00	81874.06	76800.00	74700.00	81011.75	73400.00	81874.06	76800.00	74700.00	81011.75	73400.00	81874.06	76800.00	74700.00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	12127.76		2395.54			12127.76		2395.54			12127.76		2395.54		
<b>Total I</b>	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00
<b>Total I</b>	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00	93139.51	73400.00	84269.60	76800.00	74700.00

**ANNEXE 3** Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/04/2024 au 31/03/2025  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2026 au 31/03/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Révisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours voté	Budget Prévisionnel à voter			
<b>10 CHARGES COMMUNES GENERALES</b>								
<b>1001 non récupérable</b>								
61200300 Location salle A.G.	0.00	50.00	0.00	50.00	50.00			
61400600 Contrat matériel incendie	457.56	750.00	561.61	750.00	750.00			
61500300 Charges A.S.L.	-11348.33	2000.00	2152.26	4000.00	2500.00			
61501200 Sinistres divers	25615.30	0.00	11687.00	0.00	0.00			
61501600 Contentieux / procédure	2640.00	0.00	0.00	1500.00	2000.00			
61502000 Travaux non récupérables	1030.50	2000.00	1119.94	2000.00	1100.00			
61600200 Primes d'assurances	9795.61	9500.00	9929.09	9900.00	10200.00			
62110100 Rémunération du syndic	8880.00	8880.00	8880.00	9150.00	9150.00			
62130100 Frais postaux	0.00	0.00	0.00	0.00	310.00			
62130200 frais postaux LRE	0.00	0.00	0.00	0.00	40.00			
62200100 Autres honoraires du syndic	288.00	0.00	192.00	0.00	0.00			
62300100 Contentieux	0.00	0.00	1253.00	0.00	0.00			
66200100 Frais bancaires	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
71301200 Indemnités d'assurance	-24750.90	0.00	-9122.30	0.00	0.00			
71400200 Produits divers	-610.50	0.00	-2500.00	0.00	0.00			
71600200 Rompus	-0.27	0.00	-0.26	0.00	0.00			
<b>1002 récupérable</b>								
60100200 Eau espaces verts	0.00	2500.00	0.00	2500.00	1500.00			
60100300 Eau et assainissements	201.54	500.00	0.00	500.00	500.00			
60200300 E.D.F.	374.39	500.00	392.27	500.00	550.00			
61100000 Entretien parties communes	17845.60	17600.00	17845.20	18000.00	18300.00			
61400200 Contrat entretien panneaux photo	1030.65	1100.00	43.78	1100.00	500.00			
61400700 Contrat espaces verts	4326.00	0.00	4326.00	0.00	4400.00			
61500500 Entretien espaces verts	0.00	4700.00	775.92	4700.00	0.00			
61501900 Travaux d'entretien	437.53	2000.00	3213.34	2000.00	2500.00			
61502100 Charges A.S.L.	2069.60	0.00	1816.49	0.00	0.00			
<b>10 CHARGES COMMUNES GENERALES Net</b>	<b>38292.28</b>	<b>52080.00</b>	<b>52565.34</b>	<b>56650.00</b>	<b>54350.00</b>			
<b>17 CONTRAT SFR OPERATEURS</b>								
<b>1702 récupérable</b>								
61400800 Contrat fibre /SFR OPERATEURS	2908.00	2900.00	2951.75	3000.00	3200.00			
<b>17 CONTRAT SFR OPERATEURS Net</b>	<b>2908.00</b>	<b>2900.00</b>	<b>2951.75</b>	<b>3000.00</b>	<b>3200.00</b>			
<b>18 CHARGES SOUS SOL</b>								
<b>1801 non récupérable</b>								
61400500 Contrat station pompe relevage	550.00	600.00	550.00	600.00	600.00			
61500200 Travaux non récup s/sol	0.00	0.00	313.50	0.00	200.00			

**ANNEXE 3** Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/04/2024 au 31/03/2025  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2026 au 31/03/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		Budget Prévisionnel en cours de vote		Budget Prévisionnel à voter	
	Ex. Précédent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Révisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours de vote	Budget Prévisionnel à voter	Budget Prévisionnel en cours de vote	Budget Prévisionnel à voter	
<b>1802 récupérable</b>								
60200700 E.D.F. sous sol	2032.43	2800.00	1334.53	2500.00	2000.00	2000.00	2000.00	
61400400 Contrat entretien portail	420.08	800.00	387.04	600.00	500.00	500.00	500.00	
61500100 Travaux divers	490.44	500.00	2347.63	500.00	500.00	500.00	500.00	
<b>1810 non récupérable</b>								
60500100 Matériel	65.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
<b>22 EDF RACHAT PRODUCTION KW</b>								
2202 récupérable	<b>3557.95</b>	<b>4700.00</b>	<b>4932.70</b>	<b>4200.00</b>	<b>3800.00</b>	<b>3800.00</b>	<b>3800.00</b>	
71600100 Règlement E.D.F.	-3725.72	-4000.00	-3243.96	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	
	-3725.72	-4000.00	-3243.96	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	
<b>22 EDF RACHAT PRODUCTION KW Net</b>	<b>41032.51</b>	<b>55680.00</b>	<b>57205.83</b>	<b>59850.00</b>	<b>57350.00</b>	<b>57350.00</b>	<b>57350.00</b>	
<b>11 CHARGES BATIMENT A</b>								
1101 non récupérable	671.00	1370.00	715.00	700.00	800.00	800.00	800.00	
61401901 Contrat toitures terrasses	737.00	200.00	0.00	400.00	400.00	400.00	400.00	
61502001 Travaux non récup bat A	-110.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
71400301 Produits divers								
<b>1102 récupérable</b>								
61400101 Contrat V.M.C.	226.23	500.00	704.40	300.00	300.00	300.00	300.00	
61400401 Contrat 3CE	464.37	0.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
61501901 Travaux d'entretien	170.50	200.00	178.80	200.00	200.00	200.00	200.00	
	2159.10	2270.00	1598.20	2100.00	2200.00	2200.00	2200.00	
<b>11 CHARGES BATIMENT A Net</b>	<b>2159.10</b>	<b>2270.00</b>	<b>1598.20</b>	<b>2100.00</b>	<b>2200.00</b>	<b>2200.00</b>	<b>2200.00</b>	
<b>12 CHARGES HALL A 1</b>								
1202 récupérable	757.42	900.00	806.59	900.00	900.00	900.00	900.00	
60200401 E.D.F. A 1	160.56	500.00	342.13	500.00	500.00	500.00	500.00	
61502501 Travaux divers A 1								
	917.98	1400.00	1148.72	1400.00	1400.00	1400.00	1400.00	
<b>12 CHARGES HALL A 1 Net</b>	<b>917.98</b>	<b>1400.00</b>	<b>1148.72</b>	<b>1400.00</b>	<b>1400.00</b>	<b>1400.00</b>	<b>1400.00</b>	
<b>13 CHARGES HALL A 2</b>								
1301 non récupérable	0.00	500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
61500101 Travaux non récupérables A2								
	0.00	500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	

**ANNEXE 3** Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/04/2024 au 31/03/2025  
Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2026 au 31/03/2027

	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		Budget Prévisionnel en cours de vote		Budget Prévisionnel à voter	
	Ex. Prédéterminé approuvé	Ex. Clus Budget voté	Ex. Clus Révisés à approuver	Ex. Clus Révisés à voter	Ex. Clus Révisés à voter	Ex. Clus Révisés à voter	Ex. Clus Révisés à voter	Ex. Clus Révisés à voter
<b>1302 récupérable</b>								
60200501 E.D.F. A 2	670.25	900.00	672.11	900.00	900.00	800.00	800.00	
61502601 Travaux divers A 2	543.73	500.00	0.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
<b>13 CHARGES HALL A 2 Net</b>	<b>1213.98</b>	<b>1900.00</b>	<b>672.11</b>	<b>1900.00</b>	<b>1900.00</b>	<b>1800.00</b>	<b>1800.00</b>	
<b>15 CHARGES ASCENSEUR A 1</b>								
<b>1501 non récupérable</b>								
61401301 Contrat G.S.M.	548.37	150.00	136.56	150.00	150.00	450.00	450.00	
62300201 Convention suivi ascenseur	277.09	300.00	286.17	300.00	300.00	300.00	300.00	
<b>1502 récupérable</b>								
60200101 E.D.F. ascenseur A 1	409.19	500.00	420.72	500.00	500.00	500.00	500.00	
61401001 Contrat maintenance ascenseur	1675.53	2200.00	1684.03	1900.00	1900.00	1800.00	1800.00	
<b>15 CHARGES ASCENSEUR A 1 Net</b>	<b>2910.18</b>	<b>3150.00</b>	<b>2527.48</b>	<b>2850.00</b>	<b>2850.00</b>	<b>3050.00</b>	<b>3050.00</b>	
<b>16 CHARGES ASCENSEUR A 2</b>								
<b>1601 non récupérable</b>								
61401401 Contrat G.S.M. ascenseur	548.37	150.00	136.56	150.00	150.00	450.00	450.00	
62300301 Convention suivi ascenseur	277.09	300.00	286.18	300.00	300.00	300.00	300.00	
<b>1602 récupérable</b>								
60200201 E.D.F. ascenseur A 2	427.51	500.00	459.64	500.00	500.00	500.00	500.00	
61401101 Contrat maintenance ascenseur	1675.53	2200.00	1684.04	1900.00	1900.00	1800.00	1800.00	
<b>16 CHARGES ASCENSEUR A 2 Net</b>	<b>2928.50</b>	<b>3150.00</b>	<b>2566.42</b>	<b>2850.00</b>	<b>2850.00</b>	<b>3050.00</b>	<b>3050.00</b>	
<b>11 CHARGES BATIMENT B</b>								
<b>1101 non récupérable</b>								
61502002 Travaux non récup bât B	0.00	500.00	385.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
<b>1102 récupérable</b>								
60200602 E.D.F. B	0.00	300.00	0.00	300.00	300.00	300.00	300.00	
61400102 Contrat V.M.C.	113.11	350.00	115.38	350.00	350.00	350.00	350.00	
61501902 Travaux divers Bâtiment B	539.00	500.00	788.40	500.00	500.00	500.00	500.00	
<b>11 CHARGES BATIMENT B Net</b>	<b>652.11</b>	<b>1650.00</b>	<b>1288.78</b>	<b>1650.00</b>	<b>1650.00</b>	<b>1650.00</b>	<b>1650.00</b>	

**ANNEXE 3** Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/04/2024 au 31/03/2025  
 Et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/04/2026 au 31/03/2027

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES	N - 1		N		N + 1		N + 2	
	Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget		Budget Prévisionnel en cours de vote		Budget Prévisionnel à voter	
	Ex. Précedent approuvé	Ex. Clos Budget voté	Ex. Clos Révisé à approuver	Budget Prévisionnel en cours de vote	Budget Prévisionnel en cours de vote	Budget Prévisionnel à voter	Budget Prévisionnel à voter	
<b>14 CHARGES HALL B 1</b>								
<b>1402 récupérable</b>								
61502702 Travaux divers B 1	0.00	200.00	0.00	200.00	200.00	200.00	200.00	
<b>14 CHARGES HALL B 1 Net</b>	<b>0.00</b>	<b>200.00</b>	<b>0.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	<b>200.00</b>	
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>	<b>51814.36</b>	<b>1850.00</b>	<b>1288.78</b>	<b>69400.00</b>	<b>1850.00</b>	<b>1850.00</b>	<b>1850.00</b>	
Provisions copropriétaires	63942.12		67007.54		72800.00		70700.00	
<b>Solde (Excédent ou insuffisance s/opérations courantes affecté aux copropriétaires</b>	<b>-12127.76</b>		<b>-2395.54</b>					

**J. ET PH. DIEU S.A.S.**  
**Administration de Biens**  
49, 51, boulevard Pierre Ter - B.P. 10088 -  
33492 LE BOUSCAT Cedex  
Tel.: 05 56 08 76 64 Fax: 05 56 08 99 65

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**HOTEL DE LUSSY (0750)**  
192-206, av. de La République  
33200 BORDEAUX

**(\*\*\* SANS OBJET \*\*\*)**  
**(\*\*\* SANS OBJET \*\*\*)**

Le Bouscat, le 07 Aout 2025

- 9 -  
17:13:51  
viii

**A N N E X E 4**

**ANNEXE 5**  
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés  
à la fin de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025

A	B	C	D	E = D - C	F
TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date monnaie)	TRAVAUX REALISES (date monnaie)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FONDS TRV. (date monnaie)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
Travaux hors budget					
<b>20-00 FRAIS PROCEDURE AG 30.09.2024</b>			10/11/2024 10/02/2025		3960.00 3960.00
67100200 Procédure judiciaire					
Total 67100200 Procédure judiciaire					
<b>Total 20-00 FRAIS PROCEDURE AG 30.09.2024</b>					
Total Procédure judiciaire				6077.03	
Travaux hors budget					
<b>21-00 EXPERTISE BALCONS AG 30.09.24</b>			10/11/2024		1700.00
67100300 Expertise balcon batiment A					
Total 67100300 Expertise balcon batiment A					
<b>Total 21-00 EXPERTISE BALCONS AG 30.09.24</b>					
Total Expertise balcon batiment A				1700.00	
Travaux hors budget					
<b>25-00 PROVISION FRAIS PROCEDURE 2022</b>			01/04/2024		8000.00
67101200 Provision hono Me MARIOTTE					
Total 67101200 Provision hono Me MARIOTTE					

**ANNEXE 5**  
Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles non clôturés  
à la fin de l'exercice du 01/04/2024 au 31/03/2025

A	B	C	D	E = D - C	F
TRAVAUX VOTES	TRAVAUX PAYES (date monnaie)	TRAVAUX REALISES (date monnaie)	APPELS TRAVAUX EMPRUNTS ET SUBVENTIONS RECUS AFFECTATION DU FONDS TRV. (date monnaie)	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS A RECEVOIR
Provision hono Me MARIOTTE					
<b>25-00 PROVISION FRAIS PROCEDURE 2022</b>					
67101200 Provision hono Me MARIOTTE	01/04/2024 1676.00 01/04/2024 6000.00 18/12/2023 900.00 22/05/2024 1200.00 01/04/2024 5241.60 19/09/2024 5400.00 25375.41	01/04/2024 1676.00 01/04/2024 6000.00 01/04/2024 900.00 01/04/2024 1200.00 01/04/2024 5241.60 01/04/2024 5400.00 31/07/2024 25375.41			
Total 67101200 Provision hono Me MARIOTTE	8000.00	25375.41			
<b>Total 25-00 PROVISION FRAIS PROCEDURE 2022</b>	8000.00	25375.41			
<b>Total Provision hono Me MARIOTTE</b>	8000.00	25375.41	8000.00	-17375.41	
Travaux hors budget					
<b>24-00 CONSIGNATION COMPL. ORD 020125</b>					
67200100 Consignation complementaire	26/02/2025 9600.00 9600.00	26/02/2025 9600.00 9600.00	14/02/2025 9600.00		
Total 67200100 Consignation complementaire	9600.00	9600.00			
<b>Total 24-00 CONSIGNATION COMPL. ORD 020125</b>	9600.00	9600.00	9600.00	0.00	
<b>Total Consignation complementaire</b>	9600.00	9600.00	9600.00	0.00	
<b>T O T A L</b>	31300.00	36818.38	27220.00	-9598.38	



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB8-727-703

(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 26/09/2025



192 AV DE LA  
REPUBLIQUE  
33200 BORDEAUX

### IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>SDC HOTEL DE LUSSY</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>192 AV DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>194 AV DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX</b>	
Date d'immatriculation	<b>27/12/2017</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AB8-727-703</b>
Date du règlement de copropriété	<b>13/12/2010</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

### IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>JEAN ET PHILIPPE DIEU ADMINISTRATION DE BIENS de numéro SIRET 47320271100023</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>49 51 49 BOULEVARD PIERRE 1ER 33110 LE BOUSCAT</b>
Numéro de téléphone	<b>+33556087664</b>

### ORGANISATION JURIDIQUE

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

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	89
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	46
Nombre de bâtiments	3
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>À compter de 2011</b> <b>Non renseigné</b>
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	<b>Non</b>
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	<b>Oui</b>

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	<b>2</b>

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/04/2024
Date de fin de l'exercice clos	31/03/2025
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	15/09/2025
Charges pour opérations courantes	67007 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	15502 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	13654 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	3
Montant du fonds de travaux	17738 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 26/09/2025,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

Annexé à la minute d'un acte  
passé devant le Notaire associé à  
Bordeaux  
soussigné, ce jour

# Résidence Hôtel de LUSSY

192-206 Avenue de la République

33200 BORDEAUX CAUDERAN

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**ET**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

MAITRE D'OUVRAGE : BOUYGUES IMMOBILIER - 3, BOULEVARD GALLIÉNI - 92445 ISSY LES MOULINEAUX

ARCHITECTE : SARL BERNARD BOURGEOIS ARCHITECTE - 138/140 RUE ETCHENIQUE - 33200 BORDEAUX CAUDERAN

NOTAIRE : Maître Pascal HAU-PALE - 12, Rue du Palais de l'Ombrière - 33000 BORDEAUX

REGLEMENT DE COPROPRIETE : SARL A.U.I.G.E. - B. MEILHAN-BORDES - GEOMETRE EXPERT - 4, avenue du Jeu de paume - 33200 BORDEAUX

## TABLE DES MATIERES

- CHAPITRE - I - DISPOSITIONS GENERALES

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- CHAPITRE - II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

- CHAPITRE - III - DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

- CHAPITRE - IV - CHARGES COMMUNES

- CHAPITRE - V - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

- CHAPITRE - VI - ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - SYNDIC

- CHAPITRE - VII - CONSEIL SYNDICAL

- CHAPITRE - VIII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

- CHAPITRE - IX - AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

- CHAPITRE - X - RECONSTRUCTION

- CHAPITRE - XI - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

- CHAPITRE - XII - CONTESTATIONS

- CHAPITRE - XIII - DISPOSITIONS FINALES

- CHAPITRE - XIV - PLANS

## PREAMBULE

Aux termes d'un acte en cours de publication au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, établi par Maître HAU-PALE, notaire à Bordeaux, la société SOBOGESPA (le vendeur) a cédé à la société BOUYGUES IMMOBILIERS (l'acquéreur), les biens immobiliers dont la désignation suit :

### **VENTE**

*Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :*

### **DESIGNATION**

**I - Un immeuble situé commune de BORDEAUX (Gironde) 206, avenue de la République consistant en une maison à usage d'habitation élevée d'un rez-dechaussée**

*et d'un premier étage comprenant entrée, salon, salle à manger, bureau, cuisine, WC, cinq chambres, salle de bains, deux cabinets de toilette, WC, Garage, jardin,*

*Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :*

**SECTION NUMÉRO LIEUDIT CONTENANCE**

**MM 100 206, avenue de la République 15a 00ca**

**II - Un immeuble situé commune de BORDEAUX (Gironde) 192, avenue de la République, comprenant :**

*- En façade sur l'avenue, une maison à usage d'habitation élevée sur terre plain d'un rez-de-chaussée composé de quatre pièces principales, jardin sur l'arrière,*

*- En retrait sur l'avenue, un immeuble autrefois à usage d'hôtel élevé sur terre plain d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage partiel et un deuxième ; bâtiment dans l'angle sud ouest du parc,*

*- jardin autour*

*Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :*

**SECTION NUMÉRO LIEUDIT CONTENANCE**

**MM 103 194, avenue de la République 3a 41ca**

**MM 104 192, avenue de la République 14a 87ca**

*Etant ici précisé qu'à la suite d'un procès-verbal du cadastre en date du 24 juin 2009 publié au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 29 avril 2010 volume 2010P numéro 3969, savoir :*

*- la parcelle cadastrée section MM numéro 52 (3a 39ca) est désormais cadastrée section MM numéro 103 (3a 41ca),*

*- la parcelle cadastrée section MM numéro 53 (14a 85ca) est désormais cadastrée section MM numéro 104 (14a 87ca).*

*III - Et dans un ensemble immobilier sis à BORDEAUX (Gironde) 223, avenue d'Arès,*

*Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :*

*SECTION NUMÉRO LIEUDIT CONTENANCE*

*MM 46 223, avenue d'Arès 69a 35ca*

Faisant l'objet :

- d'un état descriptif de division en volumes déposé au rang des minutes de Maître Pascal HAU-PALÉ notaire susnommé le 24 octobre 2005 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 27 octobre 2005 volume 2005P numéro 10050
- d'un modificatif numéro un à l'état descriptif de division en volumes, déposé au rang des minutes de Maître Pascal HAU-PALÉ notaire susnommé le 2 décembre 2005 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 6 décembre 2005 volume 2005P numéro 11346,
- et d'un modificatif numéro deux à l'état descriptif de division en volumes, déposé au rang des minutes de Maître Pascal HAU-PALÉ notaire susnommé le 24 mars 2010 dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX le 29 avril 2010 volume 2010P numéro 3969,

*Divisé initialement en cinq volumes correspondant à des entités distinctes décrites ci-après :*

- *Volume 1 : Il s'agit du bâtiment dit "Bâtiment L" et de ses abords (divisé ultérieurement en volumes 12, 13 et 14, ce dernier lot volume correspondant désormais à l'emprise du poste transformateur EDF),*
- *Volume 2 : Il s'agit du bâtiment dit "Bâtiment U" et de ses abords,*
- *Volume 3 : Ce volume correspond à la voie privée à créer entre les bâtiments U et L, (divisé ultérieurement en volumes 6 et 7 ; lot volume 6 divisé ultérieurement en volumes 17 et 18),*
- *Volume 4 : Ce volume correspond à un local technique à usage de transformateur électrique, (divisé ultérieurement en volumes numéros 8 et 9 ; le lot volume 8 correspondant, suite à modification, à un droit de superficie),*
- *Volume 5 : Ce lot volume correspond à un droit de superficie avec affectation de droits à construire exploitables par le propriétaire de ce volume sous réserve de l'obtention préalable d'un permis de construire (divisé ultérieurement en volumes 10 et 11 ; lot volume 10 divisé ultérieurement en volumes 15 et 16).*

*1°) LOT VOLUME NUMERO TREIZE (13) (figurant en jaune sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention :)*

*Il correspond à un droit de superficie.*

*Il présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6.935 m<sup>2</sup> superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :*

- 13a) une fraction définie à partir de la cote NGF 16,78 m sans limitation de profondeur, représentant le niveau sous-sol de l'immeuble à construire et emportant le tréfonds, ou droit de propriété perpétuel, d'une superficie d'environ 12m<sup>2</sup>,*
- 13b) une fraction définie entre la cote NGF 16,78 m et la cote NGF 28,00 m représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble à construire, d'une superficie d'environ 12 m<sup>2</sup>,*
- 13c) une fraction définie à partir de la cote NGF 28,00 m sans limitation de hauteur emportant le surplomb ou droit de propriété perpétuel, d'une superficie*

d'environ 12 m<sup>2</sup>.

**2°) LOT VOLUME NUMERO SEIZE (16)** (figurant en bleu sur le plan demeuré joint et annexé aux présentes après mention)

Il correspond à un droit de superficie.

Il présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6.935 m<sup>2</sup> superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

16a) une fraction définie entre la cote NGF 16,78 m et la cote NGF 21,50 m représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble à construire, d'une superficie d'environ 32 m<sup>2</sup>,

16b) une fraction définie entre la cote NGF 21,50 m et la cote NGF 28,00 m d'une superficie d'environ 32 m<sup>2</sup>,

16c) une fraction définie à partir de la cote NGF 28,00 m sans limitation de hauteur emportant le surplomb ou droit de propriété perpétuel, d'une superficie d'environ 32 m<sup>2</sup>.

**3°) LE LOT VOLUME NUMERO HUIT (8)** : (figurant en vert sur le plan demeuré joint et aux présentes après mention)

Ce volume correspondait initialement à un bâtiment à usage de transformateur à construire et depuis à un droit de superficie. Il présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6.935 m<sup>2</sup> superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

8a) une fraction définie à partir de la cote NGF 16,78 m sans limitation de profondeur, représentant le niveau sous-sol de l'immeuble à construire et emportant le tréfonds, ou droit de propriété perpétuel, d'une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup>.

8b) une fraction définie entre la cote NGF 16,78 m et la cote NGF 21,50 m, représentant le rez-de-chaussée de l'immeuble à construire, d'une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup>.

**4°) LE LOT VOLUME NUMERO NEUF (9)** : Partie au dessus du lot volume huit (figurant en vert hachuré sur le plan demeuré joint et aux présentes après mention)

Ce volume présente une forme irrégulière composée de différentes fractions issues d'une base totale de 6.935 m<sup>2</sup> superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

9a) une fraction définie entre la cote NGF 21,50 m et la cote NGF 28,00 m, d'une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup>.

9b) une fraction définie à partir de la cote NGF 28,00 m sans limitation de hauteur emportant le surplomb ou droit de propriété perpétuel, d'une superficie d'environ 10 m<sup>2</sup>.

**5°) Dans le LOT VOLUME NUMERO DEUX (2) - Bâtiments U et B**

Le lot volume DEUX présente une forme irrégulière composée d'une fraction issue d'une base totale de 6.935 m<sup>2</sup> superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

2a) Une fraction définie à partir de la cote NGF 16,78 m sans limitation de profondeur, représentant le niveau sous-sol de l'immeuble à construire et emportant

le tréfonds ou droit de propriété perpétuel d'une superficie d'environ 3.185 m<sup>2</sup>,  
2b) Une fraction définie à partir de la cote NGF 16,78 m et la cote NGF 28,00 m représentant les niveaux rez-de-chaussée, 1er étage, 2ème étage de l'immeuble à construire, d'une superficie d'environ 3.665 m<sup>2</sup>,  
2c) Une fraction définie à partir de la cote NGF 28,00 m sans limitation de hauteur représentant le surplomb ou droit de propriété perpétuel d'une superficie d'environ 3.384 m<sup>2</sup>.

**Les biens et droits immobiliers suivants :**

**BATIMENT U :**

**LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT SIX (326), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT SEPT (327), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT HUIT (328), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT VINGT NEUF (329), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE (330), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE ET UN (331), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE DEUX (332), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE TROIS (333), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE QUATRE (334),**

comprenant :

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE CINQ (335), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

**LE LOT NUMERO TROIS CENT TRENTE SIX (336), comprenant :**

Un parking extérieur

Et les SIX/ DIX MILLIEMES (6/10.000èmes) des parties communes générales.

Ensemble toutes les appartenances et dépendances, les servitudes actives et passives et mitoyennetés dudit immeuble, sans aucune exception, ni réserve.

Ces lots de copropriété n°326 à 336 font partie de la copropriété LE QUADRIGE, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division pour le lot volume numéro DEUX (2)

suivant acte reçu par Maître Pascal HAU-PALÉ notaire à BORDEAUX, le 24 octobre 2005, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 27 octobre 2005, volume 2005P, n° 10053. Ils ne sont pas compris dans l'assiette de la copropriété objet des présentes.

Les biens et droits immobiliers objet de l'acquisition, à l'exception des lots numéros 326 à 336 du lot volume 2, seront gérés par le syndicat des copropriétaires qui représentera les copropriétaires aux assemblées générales de l'Association Syndicale Libre qui assure la gestion de l'ensemble immobilier dit « QUADRIGE » ; à ce titre l'ensemble immobilier objet des présentes dit « Résidence Hôtel de LUSSY » pourra emprunter la voie d'accès.



**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**CHAPITRE - I -**

**DISPOSITIONS GENERALES**

**ARTICLE 1er.-**

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété a été dressé par :

**SARL A.U.I.G.E  
B.MEILHAN-BORDES - Géomètre Expert Foncier  
4, avenue du Jeu de Paume  
33200 BORDEAUX**

conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 (*modifiée par les lois n° 79.2 du 2 janvier 1979 / 85.1470 du 31 décembre 1985 / 94.624 du 21 juillet 1994 / 96.1107 du 18 décembre 1996 / 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000, la loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006*) et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 (*modifié par les décrets n° 73.748 du 26 juillet 1973 / 86.768 du 9 juin 1986 / 92.755 du 31 juillet 1992 / 95.162 du 15 février 1995 / 97.532 du 23 mai 1997 / 2000.293 du 4 avril 2000 et 2004.479 du 27 mai 2004 – et N°2010-391 du 20 avril 2010*), portant règlement d'administration publique dans le but :

**A - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION -**

- 1.- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier.
- 2.- De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, ainsi que la quote-part dans la propriété du sol et des parties communes.

**B - REGLEMENT DE COPROPRIETE -**

- 1.- De fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
- 2.- D'organiser l'administration de l'ensemble immobilier en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.
- 3.- De préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

**C - ENTRÉE EN VIGUEUR -**

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION  
DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**

**CHAPITRE - II -**

**ARTICLE 2ème.- DESIGNATION**

Le présent état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier à usage d'habitation et de bureaux en cours de construction sur une parcelle sise 192/206 Avenue de la République, 33200 BORDEAUX CAUDERAN ; dont l'assiette foncière est constituée de parcelles cadastrales et de droits de superficie attachés à des volumes immobiliers, dont la désignation suit :

**a) Parcelles cadastrales de la dite commune :**

- Section MM n° 103 pour une contenance totale de 03a 41ca
- Section MM n° 104 pour une contenance totale de 14a 87ca
- Section MM n° 100 pour une contenance totale de 15a 00ca, issue du document d'arpentage n° 5232K en date du 27 mai 2009 et vérifié par le service du cadastre le 3 juin 2009.

**b) Dans l'ensemble immobilier sis à BORDEAUX (Gironde) 223, avenue d'Arès,**

Figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMÉRO	LIEUDIT	CONTENANCE
MM	46	223, avenue d'Arès	69a 35ca

**les volumes 8, 9, 13 et 16**

Confrontant :

- du Nord : l'Avenue de la République
- de l'Est : la parcelle cadastrée section MM n° 54
- du Sud : la parcelle cadastrée section MM n° 46
- de l'Ouest : les parcelles cadastrées section MM n° 101-102-46

L'ensemble immobilier est dénommé :

**Résidence Hôtel de Lussy**

Il est édifié conformément à l'arrêté de permis de construire n°PC033 063 09 Z0629 délivré le 1<sup>er</sup> juillet 2010, autorisant la réalisation de 44 logements dont 6 en réhabilitation.

Le nombre de logements pourra évoluer de façon marginale en plus ou en moins suite à des regroupements ou subdivisions de logements.

**Cet ensemble immobilier a reçu le label national BBC – EFFINERGIE (Bâtiment Basse Consommation) pour le bâtiment A (38 logements en construction neuve).**

L'ensemble immobilier comprend deux bâtiments portant les désignations A et B sur le plan de masse annexé au présent règlement.

**- Le Bâtiment A** sis face à l'Avenue de la République constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages :

- le sous-sol comprenant le parc de stationnement de quarante places, trois locaux deux-roues, deux locaux techniques, deux escaliers A1 et A2 et les sas et dégagements permettant l'accès aux deux ascenseurs A1 et A2.

- le rez-de-chaussée comprenant :
  - un passage sous porche,
  - un local poubelles,
  - un local technique,
  - un local deux roues,
  - l'escalier d'accès au sous-sol A1,
  - une dalle extérieure permettant l'accès à l'escalier A2 et aux appartements du rez-de-chaussée,
  - la rampe d'accès au sous-sol, recouverte d'une toiture terrasse végétalisée non accessible,
  - le hall d'entrée A1 comprenant un accès à l'ascenseur A1 et un accès à l'escalier A3,
  - le hall d'entrée A2 comprenant un accès à l'ascenseur A2 et un accès à l'escalier A4,
  - deux locaux à usage de bureaux et cinq appartements.
- le premier étage comprenant :
  - cinq appartements desservis par l'escalier A3 et l'ascenseur A1,
  - quatre appartements desservis par l'escalier A4 et l'ascenseur A2,
- le deuxième étage comprenant :
  - cinq appartements desservis par l'escalier A3 et l'ascenseur A1,
  - quatre appartements desservis par l'escalier A4 et l'ascenseur A2,
- le troisième étage comprenant :
  - cinq appartements desservis par l'escalier A3 et l'ascenseur A1,
  - quatre appartements desservis par l'escalier A4 et l'ascenseur A2,
- le quatrième étage comprenant :
  - trois appartements desservis par l'escalier A3 et l'ascenseur A1,
  - trois appartements desservis par l'escalier A4 et l'ascenseur A2.

**- Le Bâtiment B** sis en fond de parcelle constitué d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de deux étages :

- le sous-sol accessible par l'escalier B1 et comprenant trois caves.
- le rez-de-chaussée comprenant :
  - un premier appartement desservi par le hall de l'escalier B1,
  - le premier niveau de deux appartements en duplex,
  - un quatrième appartement
- le premier étage comprenant :
  - un cinquième appartement desservi par l'escalier B1,
  - le second niveau des deux appartements en duplex,
- le deuxième étage comprenant :
  - un sixième appartement desservi par l'escalier B1.

**ARTICLE 3ème.- DIVISION -**

L'ensemble immobilier objet du présent règlement de copropriété est divisé en 89 lots (40 parkings, 2 bureaux, 44 logements et 3 caves) numérotés en ordre continu de 1 à 80 pour le bâtiment A et de 101 à 109 pour le bâtiment B.

La désignation de ces différents lots figure 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 dans la propriété du sol et des parties communes générales exprimée en dix millièmes.

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
1	/	A		RDC	Appartement comprenant un séjour - kitchenette, un dégagement avec placard, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs. <i>DEUX CENT NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 209 /10 000
2	/	A		RDC	Appartement comprenant un séjour, une cuisine avec placard, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et le droit de jouissance exclusif d'une terrasse et d'un jardin privatifs. <i>DEUX CENT VINGT CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 225 /10 000
3	/	A	A3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour-kitchenette avec deux placards et une salle de bains avec WC. <i>QUATRE-VINGT UN DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 81 /10 000
4	/	A	A3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard et une salle de bains avec WC. <i>CENT TRENTE QUATRE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 134 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
5	/	A	A3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC, et une terrasse. <i>DEUX CENT VINGT CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 225 /10 000
6	/	A	A3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée, une séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une terrasse. <i>CENT SOIXANTE NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 169 /10 000
7	/	A	A3	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 206 /10 000
8	/	A	A3	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette avec deux placards et une salle de bains avec WC. <i>QUATRE-VINGT UN DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 81 /10 000
9	/	A	A3	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard, et une salle de bains avec WC. <i>CENT TRENTE QUATRE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 134 /10 000
10	/	A	A3	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>DEUX CENT NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 209 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
11	/	A	A3	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT TRENTE ET UN DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 131 /10 000
12	/	A	A3	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 197 /10 000
13	/	A	A3	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette avec deux placards, et une salle de bains avec WC. <i>QUATRE-VINGT UN DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 81 /10 000
14	/	A	A3	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC et un balcon. <i>CENT TRENTE CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 135 /10 000
15	/	A	A3	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>DEUX CENT NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 209 /10 000
16	/	A	A3	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT TRENTE ET UN DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 131 /10 000



LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
17 /		A	A3	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 197 /10 000
18 /		A	A3	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour avec placard, une cuisine, un dégagement avec placard, trois chambres dont une avec placard et une autre avec dressing et cabinet de toilettes, une salle de bains, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT QUATRE-VINGT TROIS DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 283 /10 000
19 /		A	A3	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC, une loggia et une terrasse. <i>DEUX CENT SEPT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 207 /10 000
20 /		A	A3	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>CENT QUATRE-VINGT DIX-SEPT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 197 /10 000
21 /		A		RDC	Appartement comprenant un séjour - kitchenette - chambre, une salle de bains avec WC et une terrasse. <i>CENT VINGT TROIS DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 123 /10 000
22 /		A		RDC	Appartement comprenant un séjour - kitchenette - chambre, une salle de bains avec WC et une terrasse. <i>CENT QUATRE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 104 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
23	/	A		RDC	Appartement comprenant un séjour - kitchenette, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT VINGT NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 229 /10 000
24	/	A	A4	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT SEPT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 207 /10 000
25	/	A	A4	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une terrasse. <i>CENT SOIXANTE HUIT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 168 /10 000
26	/	A	A4	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT QUATRE-VINGT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 280 /10 000
27	/	A	A4	1 <sup>er</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT TRENTE SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 136 /10 000
28	/	A	A4	2 <sup>ème</sup> étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 193 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
29 /		A	A4	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT VINGT HUIT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 128 /10 000
30 /		A	A4	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>DEUX CENT SOIXANTE CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 265 /10 000
31 /		A	A4	2 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT TRENTE SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 136 /10 000
32 /		A	A4	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 193 /10 000
33 /		A	A4	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - kitchenette, une chambre, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT VINGT HUIT DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 128 /10 000
34 /		A	A4	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>DEUX CENT SOIXANTE CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 265 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
35	/	A	A4	3 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - kitchenette, une chambre avec placard, une salle de bains avec WC et une loggia. <i>CENT TRENTE SIX DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 136 /10 000
36	/	A	A4	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, une chambre avec placard, une chambre avec dressing, une salle de bains, un WC et une loggia. <i>DEUX CENT NEUF DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 209 /10 000
37	/	A	A4	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, une terrasse et une loggia. <i>DEUX CENT CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 205 /10 000
38	/	A	A4	4 ème étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, un rangement, un WC et une terrasse. <i>DEUX CENT SOIXANTE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 260 /10 000
39	/	A		RDC	Local à usage de bureaux. <i>CINQ CENT SOIXANTE QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 575 /10 000
40	/	A		RDC	Local à usage de bureaux. <i>CINQ CENT CINQUANTE CINQ DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 555 /10 000
41	/ 17	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>	ci..... 15 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
42 /	16	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
43 /	3	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
44 /	4	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
45 /	5	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
46 /	6	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
47 /	7	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
48 /	8	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
49 /	9	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESSCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
50 /	10	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
51 /	11	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
52 /	12	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
53 /	13	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
54 /	14	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
55 /	15	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
56 /	2	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
57 /	1	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000



LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
58 /	18	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
59 /	19	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
60 /	20	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
61 /	21	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
62 /	22	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
63 /	23	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
64 /	24	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
65 /	25	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000



LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
66 /	26	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
67 /	27	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
68 /	28	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
69 /	29	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
70 /	30	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
71 /	31	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
72 /	32	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000
73 /	33	A		Sous-sol	Parking. QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,  ci.....	15 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
74 /	34	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
75 /	35	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
76 /	36	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
77 /	37	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
78 /	38	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
79 /	39	A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
80 /		A		Sous-sol	Parking. <i>QUINZE DIX-MILLIEMES des parties communes générales,</i>  ci.....	15 /10 000
101 /	101	B1		RDC	Appartement comprenant un séjour, une cuisine, un dégagement, trois chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC, une terrasse en jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive. <i>DEUX CENT SOIXANTE QUINZE DIX-MILLIEMES</i>  ci.....	275 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
102 /	102	B		Rdc - 1er	Appartement en Duplex comprenant : - au rez de chaussée : une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un WC, un rangement, une terrasse en jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive, - au 1er étage : un dégagement, quatre chambres, une salle de bains avec WC <i>TROIS CENT SOIXANTE QUATRE DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 364 /10 000
103 /	103	B		Rdc - 1er	Appartement en Duplex comprenant : - au rez de chaussée : une entrée avec placard, un séjour, une cuisine, un WC, une terrasse en jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive, - au 1er étage : un dégagement, trois chambres avec placard, une salle de bains avec WC <i>DEUX CENT SOIXANTE HUIT DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 268 /10 000
104 /	104	B		RDC	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - cuisine, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC, une terrasse en jouissance exclusive et un jardin en jouissance exclusive. <i>DEUX CENT VINGT DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 220 /10 000
105 /	105	B1		1 er étage	Appartement comprenant une entrée avec placard, un séjour - cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains et un WC. <i>CENT CINQUANTE CINQ DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 155 /10 000
106 /	106	B1		2 ème étage	Appartement comprenant une entrée, un séjour - cuisine, un dégagement, deux chambres avec placard, une salle de bains et un WC. <i>CENT CINQUANTE SEPT DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 157 /10 000
107 /	107	B1		Sous-sol	Cave. <i>SEPT DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 7 /10 000
108 /	108	B1		Sous-sol	Cave. <i>HUIT DIX-MILLIEMES</i>	ci..... 8 /10 000

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	DESCRIPTIF	TANTIEMES GENERAUX
109	109	B1		Sous-sol	Cave. DIX DIX-MILLIEMES	
					ci.....	10 /10 000
<b>TOTAL</b>						<b>10 000 /10 000</b>

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU et la nouvelle rédaction de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, il est précisé ci-après les éléments pris en considération pour la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges de chacun des lots.

Pour cette répartition, la base de calcul prise en compte est la surface utile de chaque partie privative à laquelle sont appliqués des coefficients relatifs à sa nature (appartement, bureaux, parking...), ses caractéristiques spécifiques et sa situation.

*A-*

**ARTICLE 4ème.- PUBLICITE FONCIERE.-**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 (*modifié par le décret n° 98-553 du 3 juillet 1998*) pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

LOT	numérotation commerciale	BAT	ESC	NIVEAU	NATURE	TANTIEMES GENERAUX
1	1	A		RDC	Appartement	209
2	2	A		RDC	Appartement	225
3	3	A	A3	1 er étage	Appartement	81
4	4	A	A3	1 er étage	Appartement	134
5	5	A	A3	1 er étage	Appartement	225
6	6	A	A3	1 er étage	Appartement	169
7	7	A	A3	1 er étage	Appartement	206
8	8	A	A3	2 ème étage	Appartement	81
9	9	A	A3	2 ème étage	Appartement	134
10	10	A	A3	2 ème étage	Appartement	209
11	11	A	A3	2 ème étage	Appartement	131
12	12	A	A3	2 ème étage	Appartement	197
13	13	A	A3	3 ème étage	Appartement	81
14	14	A	A3	3 ème étage	Appartement	135
15	15	A	A3	3 ème étage	Appartement	209
16	16	A	A3	3 ème étage	Appartement	131
17	17	A	A3	3 ème étage	Appartement	197
18	18	A	A3	4 ème étage	Appartement	283
19	19	A	A3	4 ème étage	Appartement	207
20	20	A	A3	4 ème étage	Appartement	197
21	21	A		RDC	Appartement	123
22	22	A		RDC	Appartement	104
23	23	A		RDC	Appartement	229
24	24	A	A4	1 er étage	Appartement	207
25	25	A	A4	1 er étage	Appartement	168
26	26	A	A4	1 er étage	Appartement	280
27	27	A	A4	1 er étage	Appartement	136
28	28	A	A4	2 ème étage	Appartement	193
29	29	A	A4	2 ème étage	Appartement	128
30	30	A	A4	2 ème étage	Appartement	265
31	31	A	A4	2 ème étage	Appartement	136
32	32	A	A4	3 ème étage	Appartement	193
33	33	A	A4	3 ème étage	Appartement	128
34	34	A	A4	3 ème étage	Appartement	265
35	35	A	A4	3 ème étage	Appartement	136
36	36	A	A4	4 ème étage	Appartement	209
37	37	A	A4	4 ème étage	Appartement	205
38	38	A	A4	4 ème étage	Appartement	260
39	Local d'activités 01	A		RDC	Bureaux	575
40	Local d'activités 02	A		RDC	Bureaux	555
41	Parking 17	A		Sous-sol	Parking	15

42	Parking 16	A		Sous-sol	Parking	15
43	Parking 3	A		Sous-sol	Parking	15
44	Parking 4	A		Sous-sol	Parking	15
45	Parking 5	A		Sous-sol	Parking	15
46	Parking 6	A		Sous-sol	Parking	15
47	Parking 7	A		Sous-sol	Parking	15
48	Parking 8	A		Sous-sol	Parking	15
49	Parking 9	A		Sous-sol	Parking	15
50	Parking 10	A		Sous-sol	Parking	15
51	Parking 11	A		Sous-sol	Parking	15
52	Parking 12	A		Sous-sol	Parking	15
53	Parking 13	A		Sous-sol	Parking	15
54	Parking 14	A		Sous-sol	Parking	15
55	Parking 15	A		Sous-sol	Parking	15
56	Parking 2	A		Sous-sol	Parking	15
57	Parking 1	A		Sous-sol	Parking	15
58	Parking 18	A		Sous-sol	Parking	15
59	Parking 19	A		Sous-sol	Parking	15
60	Parking 20	A		Sous-sol	Parking	15
61	Parking 21	A		Sous-sol	Parking	15
62	Parking 22	A		Sous-sol	Parking	15
63	Parking 23	A		Sous-sol	Parking	15
64	Parking 24	A		Sous-sol	Parking	15
65	Parking 25	A		Sous-sol	Parking	15
66	Parking 26	A		Sous-sol	Parking	15
67	Parking 27	A		Sous-sol	Parking	15
68	Parking 28	A		Sous-sol	Parking	15
69	Parking 29	A		Sous-sol	Parking	15
70	Parking 30	A		Sous-sol	Parking	15
71	Parking 31	A		Sous-sol	Parking	15
72	Parking 32	A		Sous-sol	Parking	15
73	Parking 33	A		Sous-sol	Parking	15
74	Parking 34	A		Sous-sol	Parking	15
75	Parking 35	A		Sous-sol	Parking	15
76	Parking 36	A		Sous-sol	Parking	15
77	Parking 37	A		Sous-sol	Parking	15
78	Parking 38	A		Sous-sol	Parking	15
79	Parking 39	A		Sous-sol	Parking	15
80	Parking 40	A		Sous-sol	Parking	15
101	101	B	B1	RDC	Appartement	275
102	102	B		Rdc - 1er	Appartement Duplex	364
103	103	B		Rdc - 1er	Appartement Duplex	268
104	104	B		RDC	Appartement	220
105	105	B	B1	1 er étage	Appartement	155
106	106	B	B1	2 ème étage	Appartement	157
107	107	B	B1	Sous-sol	Cave	7
108	108	B	B1	Sous-sol	Cave	8
109	109	B	B1	Sous-sol	Cave	10
<b>TOTAL</b>						<b>10 000</b>



## DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

### ARTICLE 5ème.-

#### **A - GENERALITES -**

L'ensemble immobilier est divisé :

- 1.- En "Parties Communes", qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous pour ce qui concerne les parties communes générales ou de plusieurs pour ce qui concerne les parties communes spéciales, dans les conditions du règlement de copropriété.
- 2.- En "Parties Privatives", qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

#### **B - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

Constituent les parties communes, celles de l'ensemble immobilier affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

##### *1- Parties communes générales*

- la totalité du sol bâti et non bâti du terrain, tel que désigné au CHAPITRE II ci-dessus ;
- les clôtures et les murs séparatifs situés sur le périmètre de l'ensemble immobilier;
- le parvis extérieur situé en rez-de-chaussée de la résidence, au-dessus du parc de stationnement, les espaces verts et cheminements piétonniers, les dégagements de l'ensemble immobilier ;
- les espaces verts communs ;
- l'ensemble des réseaux divers, et particulièrement les réseaux d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales ;
- les compteurs généraux d'eau, le compteur services généraux en électricité ;
- les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
- les installations et appareils de défense contre l'incendie ;
- les équipements relatifs à la distribution collective de la télévision et de la radio (génie civil, câbles, amplificateur, antenne si elle existe...);
- 

Et en général, les éléments, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou l'utilisation de l'ensemble ou de plusieurs des copropriétaires de l'ensemble immobilier, y compris leurs emplacements, à l'exception de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autre convention.

## 2- Parties communes spéciales du bâtiment A

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui servent à l'usage exclusif de tous les copropriétaires du bâtiment. Elles comprennent notamment :

- l'ensemble du gros œuvre, fondation, murs et éléments porteurs ;
- les toitures et couvertures avec leurs équipements et accessoires ; les combles et étanchéités
- les panneaux photovoltaïques sis sur la toiture du bâtiment A
- les balcons et terrasses (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis),
- les stores extérieurs
- les enduits et ornements des façades, des terrasses et balcons, les garde-corps, balustrades et barres d'appui ;
- les conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- le hall d'entrée de l'immeuble et ses sas thermiques, les portes d'accès aux parties communes, les couloirs et dégagements ;
- l'ascenseur, sa machinerie et ses accessoires (câbles...) ;
- les escaliers, leur cage et paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs) ;
- tous les accessoires des parties communes du bâtiment, tels que les installations d'éclairage, les glaces, tapis, ornements divers, les paillasons (à l'exclusion des tapis-brosses des portes palières privatives)
- les locaux abritant les éléments d'équipements communs (local technique, local d'accès aux colonnes des concessionnaires EDF...)
- le système de ventilation double flux ;
- les gaines techniques verticales et horizontales, notamment au-dessus des salles de bains, cuisines, dégagements et WC ;
- les équipements relatifs à la distribution collective de la télévision et de la radio (génie civil, câbles, amplificateur, ...)

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros œuvre réputé partie commune.

Il est précisé que le plancher des terrasses et balcons (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis), même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage privatif d'un copropriétaire, conformément aux stipulations du présent règlement, demeure une partie commune.

## 3- Parties communes spéciales du bâtiment B

Elles comprennent les parties qui ne sont pas affectées à l'usage privatif d'un copropriétaire déterminé dépendant du bâtiment, mais qui servent à l'usage exclusif de tous les copropriétaires du bâtiment. Elles comprennent notamment :

- l'ensemble du gros œuvre, fondation, murs et éléments porteurs ;
- les toitures et couvertures avec leurs équipements et accessoires ; les combles et étanchéités
- les balcons et terrasses (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis),
- les menuiseries extérieures, persiennes des premier et deuxième étage.
- les enduits et ornements des façades, des terrasses et balcons, les garde-corps, balustrades et barres d'appui ;
- les conduites et canalisations intérieures au bâtiment, gouttières, chéneaux et tuyaux de descente,
- le système de ventilation ;

- les gaines techniques verticales et horizontales, notamment au-dessus des salles de bains, cuisines, dégagements et WC ;
- les équipements relatifs à la distribution collective de la télévision et de la radio (génie civil, câbles, amplificateur, ...);

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros œuvre réputé partie commune.

Il est précisé que le plancher des terrasses et balcons (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis), même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage privatif d'un copropriétaire, conformément aux stipulations du présent règlement, demeure une partie commune.

#### ***4- Parties communes spéciales aux logements***

Il s'agit des locaux réservés à l'usage des copropriétaires des lots d'appartement uniquement (lots 1 à 38 et 101 à 106), savoir :

- le local poubelles
- les locaux à vélos

#### ***5- Parties communes spéciales des lots 101, 105, 106, 107, 108 et 109.***

- Le hall d'entrée B1, l'escalier et leurs accessoires (à l'exclusion des portes palières et tapis-brosses des locaux privatifs) ;

## C - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, lui sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment :

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tout revêtement de sol, y compris ceux des balcons privatifs ;
- les plafonds ou les faux plafonds et les planchers (à l'exception de leur gros œuvre et structures dépendant des parties communes) ;
- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, terrasses et balcons en ce qui concerne les revêtements, les portes-fenêtres, , ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures ou vues des locaux privatifs ;
- les barres d'appui des fenêtres, à l'exception des parties en béton, pierre, brique ou de tout autre matériau faisant partie du gros œuvre ;
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, peintures et papiers peints ;
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux privatifs et affectées à leur usage exclusif, sauf celles comprises dans les gaines montantes ou descendantes qui sont parties communes ;
- les appareillages, robinetterie et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif ;
- les installations sanitaires des salles de bains ou d'eau, des cabinets de toilettes et des W.C., etc... ;
- les installations des cuisines ;
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif ;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc...)

Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif est inclus à l'intérieur des locaux constituant les lots ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, et compte tenu des précisions qui y sont données.

## D - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés et conformément à l'article 7 de la loi de 1965, sont mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privés et non compris dans le gros œuvre réputé partie commune.

Il est précisé que le plancher des balcons et terrasses (à l'exception de leur revêtement, garde-corps et appuis), même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, conformément aux stipulations du présent règlement, n'en est pas moins partie commune.

## REGLEMENT DE COPROPRIETE

### CHAPITRE - III -

#### DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

##### Bâtiment Basse Consommation (BBC – EFFINERGIE) : règles d'usage (UNIQUEMENT POUR LES LOTS DU BÂTIMENT A)-

Le bâtiment A constituant un « Bâtiment Basse Consommation » (BBC – EFFINERGIE), l'objectif principal de cette réalisation est de ne pas dépasser une valeur de consommation fixée par le label BBC (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage, climatisation, auxiliaires de ventilation et de chauffage).

La perméabilité à l'air du bâtiment, les débits de ventilation des installations, les dispositifs de régulation et de programmation des installations de chauffage, et de gestion de l'air, sont calculés pour répondre aux normes strictes du label BBC.

Ainsi, l'ensemble des aménagements, équipements et matériaux du bâtiment A (parties communes et parties privatives) ne devront subir aucune modification, même mineure, ni aucune dégradation. Les copropriétaires s'engagent par les présentes à se conformer aux règles strictes d'utilisation et de maintenance inhérentes aux bâtiments labellisés « Bâtiment Basse Consommation » BBC – EFFINERGIE.

##### ARTICLE 6ème.- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

En outre, les propriétaires devront souffrir les diverses servitudes résultant de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent avoir été régulièrement et expressément décidés en assemblée générale. Néanmoins, ils doivent avoir été notifiés aux copropriétaires concernés. Le préjudice qui pourrait résulter de l'exécution de ces travaux peut faire l'objet d'une indemnité dans les conditions de l'article 9 précité.

##### Eaux de ruissellement -

Il est ici précisé que certaines terrasses et balcons devront souffrir des eaux de ruissellement générées par les terrasses et balcons situés en surplomb.

##### Modifications - Subdivisions - Réunions.-

Chacun des propriétaires pourra, au même titre que le vendeur, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure des locaux lui appartenant ou restant lui appartenir, y compris la création de toutes ouvertures dans les murs de refend. En conséquence, la description des lots figurant au chapitre II, article 3, n'est fournie qu'à titre indicatif.

Bien que ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, elles devront être approuvées par les administrations compétentes si nécessaire, et, dans tous les cas, être soumises à l'avis de l'Architecte de l'ensemble immobilier.

En ce qui concerne les lots du bâtiment A, afin de préserver les performances énergétiques de l'ensemble immobilier ci-dessus exposées, toute division ou regroupement de lots devra être soumise

au préalable à l'approbation de l'architecte du programme immobilier « **Résidence Hôtel de Lussy** » qui désignera les professionnels compétents pour réaliser ces aménagements.

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 afférentes 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 n° 65.557 du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée statuant à la majorité prévue à l'article 24 de ladite loi.

Bien entendu, tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute division des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. Cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

Tout propriétaire de plusieurs lots qui souhaiterait les réunir en un seul devra adresser un dossier technique au syndic. Ce dernier le soumettra à la validation d'un homme de l'art.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former une unité d'habitation, les parties communes générales qui du fait de ces réunions perdraient cette vocation, pourront être incorporées aux lots ainsi réunis, après approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans ces conditions, les portes palières pourront être déplacées à la nouvelle limite des lots (voir article 5ème : "Définition des parties communes").

Le Syndic devra être tenu informé de ces modifications.

Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un seul 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.

Tous les travaux qui seront exécutés aux divers cas visés sous le présent titre devront être effectués sous la surveillance d'un homme de l'art désigné par le syndicat des copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du propriétaire intéressé. Ce dernier devra s'adresser aux entrepreneurs agréés par le Syndic pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'ensemble immobilier et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Dans le cas où les acquéreurs envisageraient de changer le revêtement des sols des parties privatives dès leur usure, ils auraient obligation d'utiliser des matériaux préalablement approuvés par l'Architecte de l'ensemble immobilier, lequel désignera les professionnels compétents pour réaliser la pose de ces revêtements. Pour le bâtiment A, les techniques employées et les matériaux devront respecter les normes définies par le label BBC.

### Occupation.-

Cet ensemble immobilier est à usage **mixte d'habitation et de bureaux**.

### Lots d'appartement :

Les lots qualifiés "appartement", aux termes de l'État Descriptif de Division qui précède sont administrativement à usage d'habitation.

Ils pourront, toutefois, être utilisés comme bureaux ou pour l'exercice de professions libérales, ou pour y installer un siège de société, sous réserve que ces activités ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination résidentielle de l'immeuble, et qu'elles soient compatibles avec la réglementation en vigueur notamment eu égard aux dispositions relatives au stationnement.

Il est interdit d'y exercer des activités contraires aux bonnes mœurs, ainsi que des activités culturelles impliquant des réunions avec de nombreux participants.

En cas d'exercice d'une activité professionnelle dans un appartement, l'assemblée générale est fondée à majorer la participation de ce lot aux charges d'escalier et d'ascenseur.

### Lots de bureaux :

Les activités de bureaux seront exercées exclusivement au sein des lots numéros 39 et 40 situés en rez-de-chaussée du bâtiment A.

Ces deux lots pourront également être utilisés pour toutes activités professionnelles, les copropriétaires concernés faisant leur affaire personnelle du paiement des taxes et redevances pouvant en résulter.

Les activités exercées dans ces deux lots ne devront pas être de nature à porter atteinte au caractère résidentiel de l'immeuble et ne devra d'aucune façon troubler le voisinage (bruits, odeurs...) ni faire encourir des risques d'accidents (manipulation de matières dangereuses..) aux occupants de l'immeuble et des bâtiments voisins. Les activités dites de bouche seront proscrites.

Les livraisons des fournisseurs de ces bureaux ou établissements ne devront causer aucune gêne sonore ni encombrement à l'égard des autres occupants de l'immeuble.

Tant que le promoteur restera propriétaire dans l'ensemble immobilier, il pourra utiliser un des locaux à titre de logement témoin ou de bureau de vente, non seulement pour le présent ensemble immobilier, mais également pour tout autre programme immobilier dont il s'occuperait ou dont il serait chargé. Il aura, dans ces conditions, les droits et obligations de tout copropriétaire.

Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant, dans l'ensemble immobilier, la profession de musicien ou de chanteur, ou qui ferait habituellement de la musique à la façon d'un professionnel.

Il ne pourra être placé d'objets dont le poids excèderait la limite de charge qui sera déterminée par l'Architecte de l'ensemble immobilier, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.

Eu égard au label BBC – EFFINERGIE du bâtiment A, les copropriétaires dudit bâtiment ont l'interdiction de pratiquer des percages dans les murs, même mineurs. Le mobilier garnissant les appartements devra être d'un volume raisonnable afin de ne pas affecter la circulation de l'air à l'intérieur des logements, ni obstruer les systèmes de ventilation et de chauffage.

Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs, ne pourra être fait dans les logements, garages ou autres locaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement soit au concierge soit à une personne résidant dans la commune du lieu de situation de l'ensemble immobilier. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

### Chauffage.-

Il est interdit d'installer dans les appartements, des appareils de chauffage complémentaires à combustion lente pouvant, par leurs émanations, incommoder les voisins.

### Climatisation.-

L'installation d'une climatisation par chaque copropriétaire est autorisée dans les lots à usage d'habitation et disposant d'une terrasse, d'une loggia, d'un balcon ou d'un jardin privatif, à condition que l'appareil ou l'unité centrale soit installé sur ladite partie privative, mais en aucun cas au moyen d'ouverture sur les façades si ce n'est pour le passage de câbles ou de canalisations.

L'installation devra être soumise au préalable à l'approbation du syndic, et à l'accord de l'architecte de l'ensemble immobilier, lequel précisera le mode de dissimulation de l'appareil ou de l'unité centrale pour l'ensemble de ces installations.

L'installation de la climatisation devra être réalisée et entretenue par un professionnel et conforme aux normes en la matière, plus particulièrement en ce qui concerne le bruit et les vibrations.

### **Tranquillité de l'immeuble.-**

Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, avec ou sans machine et outil de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur ou autrement et ils devront se conformer pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les ensembles immobiliers à usage d'habitation.

Tous tapages ou bruits de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront leurs auteurs, le cas échéant, à des poursuites judiciaires.

### **Musique - F.M. - Télévision.-**

Tout instrument de musique produisant du bruit, devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs. L'installation de la F.M. et de la télévision se fera par raccordement sur le réseau collectif de la résidence. La pose d'antennes paraboliques individuelles est strictement interdite.

### **Animaux.-**

Les chiens et les animaux domestiques seront exceptionnellement tolérés dans l'ensemble immobilier à condition qu'ils soient portés ou tenus en laisse dans les parties communes ; par conséquent, les animaux de race réputée dangereuse seront interdits dans l'ensemble immobilier. La propreté des parties communes devant être respectée ; les animaux devront donc faire leur besoin en dehors de la résidence.

De même pour les animaux dits "sauvages" ou "exotiques" ainsi que tout type de volatile ou rongeur dont l'hébergement ou l'alimentation est strictement proscrit.

Les copropriétaires ou ayants droits veilleront à ce qu'aucun animal domestique ne soit laissé seul dans un logement pendant une période supérieure à 12 heures.

Tous les dégâts et préjudices causés par les animaux domestiques, demeureront bien entendu à la charge de leur propriétaire.

### **Utilisation des fenêtres - balcons.- terrasses :**

L'utilisation des balcons, terrasses et loggias ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé, pour en éviter la chute. Les vases à fleurs devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau.

Il est interdit de mettre contre les garde-corps des canisses ou autres, afin de préserver l'esthétique de l'ensemble immobilier.

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons, terrasses et loggias par quelques matériaux que ce soit.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons, terrasses et loggias ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Les copropriétaires qui bénéficieront d'un balcon, ou terrasse devront en maintenir en parfait état de propreté et d'entretien le revêtement ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc....

provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Lorsque l'étanchéité périclète par vétusté, la dépose et la repose du carrelage protecteur de l'étanchéité, sont à la charge de la copropriété, sauf si le désordre est entraîné par la faute d'un copropriétaire.

Le syndicat des copropriétaires sera dans l'obligation de souscrire un contrat d'entretien concernant tous les balcons et terrasses de l'immeuble.

#### Enseignes.- plaques professionnelles

Tous écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur et décorations extérieures sont interdits, sauf obligation légale et sauf les exceptions ci-après :

- les personnes qui exerceraient une profession libérale dans l'immeuble, pourront apposer une plaque signalant leur activité sous réserve d'en référer au Syndic qui décidera de la nature et de la dimension des plaques, ainsi que de leur emplacement, après avis de l'architecte de l'immeuble.

- les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot, à la condition que les usages locaux soient respectés.

- les publicités, affichages et fléchages d'usage pour la vente de cet ensemble immobilier, et ce jusqu'au terme de la commercialisation du programme.

- Les enseignes et plaques professionnelles des lots de bureaux du bâtiment A qui devront respecter l'harmonie générale de l'immeuble ainsi que les règles strictes inhérentes aux bâtiments labellisés « Bâtiment Basse Consommation » BBC – EFFINERGIE.

#### Harmonies.-

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier, ne pourront être modifiés, bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant dans les conditions de majorités visées sous l'article 14 ci-après.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréées par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les copropriétaires des lots auront la possibilité, s'ils le souhaitent, de mettre en place des stores extérieurs de façon à se protéger contre le soleil. Leur teinte sera choisie parmi celles proposées par l'architecte de l'immeuble et leur forme devra recevoir son accord ainsi que celui du syndic de l'ensemble immobilier.

#### Usage des emplacements dédiés au stationnement

Les parkings en sous-sol sont réservés à l'usage des véhicules automobiles. Aucune réparation ou entretien, de quelque nature que ce soit, n'est autorisée. L'usage des avertisseurs est interdit.

Les parkings en sous-sol supporteront le passage de toutes les gaines techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble.

Il est précisé que ces lots peuvent être soit vendus à des copropriétaires de logements en tant qu'accessoire correspondant, soit vendus de façon individuelle à des personnes non copropriétaires d'un logement dans la présente résidence.

Les parkings en sous-sol ne pourront pas être aménagés en « box ».

### Réparations.-

Les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire les réparations.

### Mutation de propriété.-

Par application de l'article 4 du décret n° 67.223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance (s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la Loi du 10 juillet 1965), du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié. Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire d'un droit, s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article, qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du Syndicat, au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées, à quelque titre que ce soit, au Syndic.

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 mutation doit être donné au Syndic de l'ensemble immobilier par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble.

Aucun paiement ou transport amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix, ne sera opposable au Syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits devront, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire par une lettre du Notaire, rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant droit, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

### Locations.- Meublés.-

Les propriétaires pourront louer leurs appartements ou locaux comme bon leur semblera à la condition expresse que les locataires ou sous-locataires soient de bonne vie et mœurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et notamment pour les lots du bâtiment A, les règles d'usage et d'entretien des bâtiments labellisés « **Bâtiments Basse Consommation** » **BBC – EFFINERGIE**.

Ils devront, au préalable, communiquer le présent règlement à leurs locataires et ces derniers devront s'engager, soit dans le bail, soit par lettre séparée, à défaut de bail, à le respecter sans aucune réserve et sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic.

Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-locations.

Les propriétaires devront faire leur affaire personnelle des déclarations à souscrire auprès des services administratifs et financiers intéressés, le Syndic n'ayant pas qualité pour y suppléer.

En outre, si le local est loué non meublé, le propriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir par lettre recommandée le Syndic de la location, en précisant le nom du locataire, le montant du loyer et son mode de paiement, pour permettre au Syndic l'exercice éventuel du privilège mobilier, créé par l'article 19 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, à défaut de quoi, le mobilier déposé dans le local serait considéré comme appartenant au propriétaire de ce local et servirait de gage pour l'exercice de ce privilège.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes, est interdite.

### **Jardins privatifs -**

D'une façon générale, l'entretien des jardins privatifs demeure à la charge des copropriétaires en ayant la jouissance exclusive, ils doivent assurer à leurs frais le minimum d'entretien nécessaire de façon à préserver le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Il est toutefois précisé que les jardins privatifs ayant un accès direct sur les parties communes feront l'objet d'un entretien systématique dans le cadre de l'entretien des espaces verts.

Concernant les autres jardins (sans ouverture sur les parties communes), le Syndicat des copropriétaires pourra faire procéder à leur entretien en cas de défaillance du copropriétaire en ayant la jouissance.

Les appels de charge seront effectués en conséquence.

Bien que ces jardins soient attribués en jouissance exclusive à certains lots d'habitation, leur sol demeure une partie commune générale. Les copropriétaires ont par conséquent l'interdiction d'y réaliser des revêtements de sol et d'y édifier toute construction.

Les clôtures existantes seront conservées et dans le cadre de leur remplacement, il leur sera substitué une clôture identique.

## ARTICLE 7ème.- USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot.

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, terrasses ou toitures des bâtiments.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet.

Tout copropriétaire pourra augmenter à ses frais, ses branchements particuliers d'eau ou d'électricité après accord des services compétents et du syndic. Cette augmentation ne devra entraîner aucun frais ni aucun dommage pour la copropriété. Toutes les conséquences de ces travaux seront à la charge du copropriétaire intéressé. Ces nouvelles installations ne devront pas nuire à l'esthétique des parties communes ; en cas de nécessité, il devra y être remédié par des aménagements ou habillages appropriés, aux frais du copropriétaire intéressé.

L'accès aux toitures et terrasses inaccessibles est interdit, sauf pour leur entretien.

La polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'ensemble immobilier.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

On notera que bien que certains jardins ou espaces extérieurs soient dévolus à la jouissance exclusive d'un propriétaire, le sous-sol demeure une partie commune générale. Certains équipements de réseaux divers tels que canalisations, câbles, regards de visite, compteurs électriques, compteurs d'eau, chambres France Télécom... peuvent se trouver implantés dans ces espaces.

Les propriétaires des lots ayant la jouissance exclusive de certains de ces espaces devront souffrir la présence de ces équipements sous forme de servitude passive, et devront également souffrir les interventions relatives à leur entretien ou leur renouvellement sous forme de servitude active.

Il est notamment précisé que les services concessionnaires de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement des eaux usées..., bénéficieront d'un droit d'accès aux parties communes de la copropriété pour effectuer toutes opérations de maintenance et de relevé nécessaires.

Dans l'hypothèse où le Maître d'Ouvrage ou toute société qu'il aurait autorisée à se substituer souhaiterait développer une opération immobilière sur une unité foncière jouxtant l'assiette de la présente opération, il sera constitué, sur les voies de circulation et réseaux divers internes à l'opération objet du présent règlement de copropriété, une servitude de passage et de raccordement au profit de l'unité foncière objet de la nouvelle opération immobilière.

Cette convention sera régularisée par le syndic de l'immeuble du présent règlement sans recours préalable à une décision de l'Assemblée Générale.

Les charges relatives à l'entretien des voiries et réseaux divers seront alors réparties au prorata du nombre d'utilisateurs, et ce, conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du seul ressort du syndicat. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs. Les plantations doivent être respectées.

Les arbres et plantations devront être maintenus en état. Tout arbre déraciné ou dont l'état justifierait son abattage devra être remplacé par un nouvel arbre de même essence et d'une hauteur similaire à celle respectée lors de la création des espaces verts.

#### **Panneaux photovoltaïques :**

Les panneaux photovoltaïques du bâtiment A serviront à produire de l'électricité. Un compteur électrique sera installé au RDC du bâtiment. L'électricité sera revendue par la copropriété à EDF sous forme d'un contrat de revente. Les recettes seront reversées aux copropriétaires du bâtiment A.

#### **POUVOIRS DONNES AU MAITRE DE L'OUVRAGE :**

A titre de condition particulière, les copropriétaires conviennent et acceptent par les présentes :

- que bien que le dossier technique du programme « Résidence Hôtel de Lussy » soit entièrement composé à ce jour, des modifications pourront intervenir concernant l'ensemble du projet immobilier en raison de contraintes techniques, esthétiques ou commerciales, et ce, jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

- que dès lors que ces modifications n'affecteront pas la constructibilité actuelle et la desserte de l'assiette de la copropriété, les copropriétaires autorisent par les présentes le Maître de l'ouvrage à opérer ces modifications à la charge et sous la seule responsabilité de ce dernier, à solliciter et mettre en œuvre s'il y a lieu, toute autorisation ou agrément administratif requis (y compris le dépôt de permis de construire modificatifs).

#### **I - ACCES AU SOUS-SOL :**

L'entretien de l'escalier A1 permettant un accès au sous-sol depuis le bâtiment A, sera à la charge des copropriétaires des stationnements et des logements dudit bâtiment.

L'entretien de l'escalier A2 permettant un accès au sous-sol depuis les espaces verts communs de la résidence, sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires des logements.

#### **II - DROITS**

Il est ici précisé que la propriété des volumes n° 8, 9, 13, 16 issus de l'état descriptif de division en volumes de l'ensemble immobilier complexe dit « Quadrige » sera transférée au Syndicat des Copropriétaires ;

En conséquence, chaque copropriétaire sera membre de l'Association Syndicale Libre qui assure la gestion de l'ensemble immobilier complexe dit « Quadrige » et pourra, à ce titre, emprunter la voie d'accès. Le syndic sera chargé de représenter les copropriétaires aux assemblées de l'association syndicale.

Les propriétaires prendront à leur charge tous les frais, impôts et charges y attachés.

## CHAPITRE - IV -

### CHARGES COMMUNES

#### ARTICLE 8<sup>ème</sup>.

Les charges communes à l'ensemble ou à des groupes de copropriétaires sont énumérées ci-dessous et réparties conformément à la grille de répartition définie à l'article 9. Elles sont exprimées en dix millièmes et présentées en plusieurs colonnes :

Il est défini 6 types de charges :

- charges générales,
- charges bâtiment
- charges hall d'entrée
- charges escaliers
- charges ascenseur
- charges sous-sol / rampe d'accès

Cette ventilation des charges a été définie en tenant compte du critère de l'utilité défini par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965. Les critères retenus sont principalement basés sur la surface de chacun des lots auxquels sont appliquées les pondérations relatives à la destination des lots, lesquelles étant complétées d'une pondération relative à l'utilisation plus ou moins importante des lots sur les équipements concernés.

#### **COLONNE 4 - CHARGES GENERALES**

Elles affectent la totalité des lots de l'ensemble immobilier et concernent :

- a) Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels sont assujetties toutes les choses et parties communes de l'ensemble immobilier et même celles afférentes aux parties privées tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires.
- b) Les charges appelées par l'association syndicale libre qui assure la gestion de l'ensemble immobilier dit « QUADRIGE »
- c) La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'Architecte de l'ensemble immobilier.
- d) Les frais nécessités par le fonctionnement du Syndicat.
- e) Les frais d'entretien des réseaux divers communs.
- f) Les frais divers des services communs à l'ensemble de l'opération tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.
- g) Les primes d'assurances incendie et responsabilité civile de l'ensemble immobilier.
- h) L'entretien superficiel des cheminements piétonniers, des murs de soutènement, et plus généralement, l'entretien de tous leurs accessoires tels que réseaux divers, espaces verts communs, signalisations, revêtements superficiels...
- i) Les frais d'entretien et d'arrosage minimum des haies et espaces verts communs de façon à préserver la bonne tenue et l'aspect général de l'ensemble immobilier.

j) L'entretien de l'escalier « A2 » permettant d'accéder au sous-sol depuis les espaces verts, l'entretien superficiel des cheminements piétonniers, des murs de soutènement, , et plus généralement, l'entretien de tous leurs accessoires tels que réseaux divers, espaces verts, signalisations, revêtements superficiels.

Et par extension, toute charge ayant trait à toute chose ou partie commune de l'immeuble dans son ensemble.

#### **COLONNE 5 et 6 - CHARGES BATIMENT A ET B**

Elles concernent toutes les charges afférentes à l'entretien du bâtiment, c'est-à-dire :

a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire sur les gros murs (à l'exception de celles qui pourraient affecter les parties privatives tels les revêtements), aux toitures, aux canalisations d'eau, de gaz et d'électricité (sauf cependant, pour les parties de ces diverses installations se trouvant à l'intérieur de chaque local ou logement ou dépendant ou affectées à un usage exclusif et particulier), aux canalisations d'assainissement eaux vannes et eaux usées, à celles d'écoulement des eaux pluviales (sauf cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque logement ou local en dépendant.

b) Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage et de peinture des balcons et terrasses, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque logement, bien que ces choses soient propriété privée.

c) Les frais divers des services communs du bâtiment tels qu'abonnements de compteurs et consommations en électricité pour les services généraux et eau pour ce qui concerne la consommation des communs.

#### Cas particuliers du bâtiment A

Les charges bâtiment comprennent également pour le bâtiment A :

- Les frais d'entretien et de remise en état des équipements de production d'électricité photovoltaïque.

#### **COLONNE 7 et 8 – CHARGES HALL D'ENTREE A1 ET A2**

Elles concernent les charges relatives aux frais d'entretien ou de remise en état des portes et hall d'entrée du bâtiment A, et de leurs accessoires (boîtes aux lettres etc...), ainsi que les frais d'entretien des couloirs en rez-de-chaussée.

#### **COLONNES 9 et 10 - CHARGES ESCALIERS A3 et A4**

Elles concernent toutes les charges relatives aux frais d'entretien et de remise en état des escaliers, paliers et couloirs aux étages du bâtiment A.

#### Autres Charges Escaliers :

##### Escaliers A1:

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien et aux travaux de remise en état des cages d'escaliers (y compris sas et portes d'accès) desservant le sous-sol ; Elles seront réparties de la façon suivante :

1/40èmes pour chacun des lots N°41 à 80

#### **COLONNE 11 et 12 - CHARGES ASCENSEUR A1 et A2**

Il s'agit des frais d'entretien de l'ascenseur et concernent notamment :

- Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de l'ascenseur, ses équipements et accessoires, y compris les frais d'entretien et de réparation des dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance s'il en existe.
- Les frais d'entretien et de réparation des machines ;
- Les dépenses de fonctionnement : location de compteurs ou sous-compteurs électriques, les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être causés par l'ascenseur.

#### **COLONNE 13 – CHARGES HALL D'ENTREE B1**

Elles concernent les charges relatives aux frais d'entretien ou de remise en état des portes et hall d'entrée du bâtiments B1, et de leurs accessoires (boîtes aux lettres etc...), ainsi que les frais d'entretien des couloirs en rez-de-chaussée ainsi que toutes les charges relatives aux frais d'entretien et de remise en état des escaliers, paliers et couloirs aux étages du bâtiment.

#### **COLONNE 14 - CHARGES LOCAUX COMMUNS AUX APPARTEMENTS (LOTS 1 à 38 et 101 à 106)**

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien des locaux communs aux appartements, à savoir :

- le local poubelles
- les locaux à vélos.

#### **CHARGES SOUS-SOL / RAMPE D'ACCES**

Elles concernent toutes les charges relatives à l'entretien de la rampe d'accès au sous-sol, de la voie de circulation des véhicules et des parkings en sous-sol (signalisations, peinture du sol...), ainsi que les frais d'entretien et de remise en état de la porte d'accès « véhicules » du garage et de ses accessoires ;

Elles seront réparties de la façon suivante :  
1/40èmes pour chacun des lots N°41 à 80

#### **ARTICLE 9ème.- REPARTITION DES CHARGES COMMUNES.-**

Chacun des copropriétaires devra supporter les charges communes au prorata de la fraction lui appartenant, dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Toutefois, certaines charges particulières, relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs, seront par exception, réparties ainsi qu'il est indiqué ci-après, répartition qui a été effectuée en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipements communs présentent à l'égard de chaque lot.

Dans le cas où la répartition des charges proposée ne conviendrait plus pour diverses raisons, et notamment en cas de division d'un lot ou changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en Assemblée Générale sur proposition du Syndic (majorité Article 25).

Toutes les charges sont exprimées en **DIX MILLIEMES**.

*L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil. (article 19-1 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994).*

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

LOT (1)	NUMEROTATION COMMERCIALE (2)	BAT (3)	CHARGES GENERALES (4)	Bat. A (5)	Bat. B (6)	H.Entrée A1 (7)	H.Entrée A2 (8)	Esc. A3 (9)	Esc. A4 (10)	Asc. A1 (11)	Asc. A2 (12)	H.E./Esc. B (13)	Locaux communs aux appartements (14)
1	1	A	209	244		493							253
2	2	A	225	263		530							273
3	3	A	81	95		210		234		187			98
4	4	A	134	157		347		387		309			163
5	5	A	225	263		583		650		519			273
6	6	A	169	198		438		488		390			205
7	7	A	206	240		534		595		475			250
8	8	A	81	95		223		249		219			98
9	9	A	134	157		370		412		361			163
10	10	A	209	244		576		642		564			253
11	11	A	131	153		361		402		353			159
12	12	A	197	231		543		605		532			239
13	13	A	81	95		254		283		248			98
14	14	A	135	158		423		471		414			164
15	15	A	209	244		655		730		641			253
16	16	A	131	153		411		457		404			159
17	17	A	197	231		618		688		605			239
18	18	A	283	331		1 002		1 116		980			344
19	19	A	207	242		732		815		717			251
20	20	A	197	231		697		776		682			239
21	21	A	123	144			297						149
22	22	A	104	122			251						126
23	23	A	229	267			553						278
24	24	A	207	242			550		574		491		251
25	25	A	168	197			446		466		398		204
26	26	A	280	327			744		776		665		340

LOT	NUMEROTATION COMMERCIALE	BAT	CHARGES GENERALES	Bat. A	Bat. B	H:Entrée A1	H:Entrée A2	Esc. A3	Esc. A4	Asc. A1	Asc. A2	H.E./Esc. B	Locaux communs aux appartements
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
27	27	A	136	159			361		377		323		165
28	28	A	193	226			545		626		536		234
29	29	A	128	150			362		415		355		155
30	30	A	265	309			749		860		736		321
31	31	A	136	159			384		441		377		165
32	32	A	193	226			620		712		609		234
33	33	A	128	150			411		472		404		155
34	34	A	265	309			850		977		837		321
35	35	A	136	159			437		501		429		165
36	36	A	209	244			757		869		744		253
37	37	A	205	239			742		853		730		249
38	38	A	260	304			941		1 081		926		315
39	LOCAL D'ACTIVITES 01	A	575	673									
40	LOCAL D'ACTIVITES 02	A	555	649									
41	Parking 17	A	15	18						35	36		
42	Parking 16	A	15	18						35	36		
43	Parking 3	A	15	18						35	36		
44	Parking 4	A	15	18						35	36		
45	Parking 5	A	15	18						35	36		
46	Parking 6	A	15	18						35	36		
47	Parking 7	A	15	18						35	36		
48	Parking 8	A	15	18						35	36		
49	Parking 9	A	15	18						35	36		
50	Parking 10	A	15	18						35	36		
51	Parking 11	A	15	18						35	36		
52	Parking 12	A	15	18						35	36		
53	Parking 13	A	15	18						35	36		

LOT (1)	NUMEROTATION COMMERCIALE (2)	BAT (3)	CHARGES GENERALES (4)	Bat. A (5)	Bat. B (6)	H. Entrée A1 (7)	H. Entrée A2 (8)	Esc. A3 (9)	Esc. A4 (10)	Asc. A1 (11)	Asc. A2 (12)	H. E./Esc. B (13)	Locaux communs aux appartements (14)
54	Parking 14	A	15	18						35	36		
55	Parking 15	A	15	18						35	36		
56	Parking 2	A	15	18						35	36		
57	Parking 1	A	15	18						35	36		
58	Parking 18	A	15	18						35	36		
59	Parking 19	A	15	18						35	36		
60	Parking 20	A	15	18						35	36		
61	Parking 21	A	15	18						35	36		
62	Parking 22	A	15	18						35	36		
63	Parking 23	A	15	18						35	36		
64	Parking 24	A	15	18						35	36		
65	Parking 25	A	15	18						35	36		
66	Parking 26	A	15	18						35	36		
67	Parking 27	A	15	18						35	36		
68	Parking 28	A	15	18						35	36		
69	Parking 29	A	15	18						35	36		
70	Parking 30	A	15	18						35	36		
71	Parking 31	A	15	18						35	36		
72	Parking 32	A	15	18						35	36		
73	Parking 33	A	15	18						35	36		
74	Parking 34	A	15	18						35	36		
75	Parking 35	A	15	18						35	36		
76	Parking 36	A	15	18						35	36		
77	Parking 37	A	15	18						35	36		
78	Parking 38	A	15	18						35	36		
79	Parking 39	A	15	18						35	36		
80	Parking 40	A	15	18						35	36		
101	101	B	275		1 878							4 230	334



LOT	NUMEROTATION COMMERCIALE	BAT	CHARGES GENERALES	Bat. A	Bat. B	H. Entrée A1	H. Entrée A2	Esc. A3	Esc. A4	Asc. A1	Asc. A2	H.E./Esc. B	Locaux communs aux appartements
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
102	102	B	364		2 486								442
103	103	B	268		1 831								325
104	104	B	220		1 503								267
105	105	B	155		1 059							2 459	188
106	106	B	157		1 072							2 914	190
107	107	B	7		48							111	
108	108	B	8		55							127	
109	109	B	10		68							159	
<b>TOTAL</b>			<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>	<b>10 000</b>

**ARTICLE 10ème.- REGLEMENT.- PROVISION.- GARANTIE.-**

Le règlement des frais et dépenses de l'ensemble immobilier se fera trimestriellement, les premiers des mois de janvier, avril, juillet et octobre, conformément aux nouvelles dispositions de la loi SRU concernant le règlement des charges de copropriété (L. N°65-557, 10 juillet 1965 art. 14-1 et 14-2 créés par L SRU art. 75-1). Le non respect de cette disposition entraînera des frais de recouvrement comme le prévoit la loi (loi du 10 juillet 1965 art. 19-2 et 10-1 modifiée par la loi ENL du 13 juillet 2006, créé par L SRU art 81-2 et 81-1).

Cependant, les copropriétaires verseront le jour de leur entrée en jouissance, une provision au Syndic qui sera fixée par l'Assemblée Générale. Cette provision sera renouvelée trimestriellement le premier jour du trimestre concerné.

Le Syndic pourra exiger le versement :

- des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 ;
- des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Les provisions demandées par le Syndic devront être versées par les copropriétaires dans le mois de la demande. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du Syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le Syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée.

Le Syndic produira annuellement, dans le courant du premier trimestre, et au plus tard quinze jours avant l'Assemblée Générale annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider de la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants (réfection de la toiture par exemple). L'Assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui doit en être fait.

Les créances de toute nature du Syndic, à l'encontre de chaque copropriétaire, seront, qu'il s'agisse de provisions ou de paiements définitifs, garanties par les sûretés prévues aux articles 19 et 19-1 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée le 21 juillet 1994, complétée par l'article 81 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000.

## CHAPITRE - V -

### SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.- ASSEMBLEES GENERALES.-

#### ARTICLE 11ème.- SYNDICAT.-

La collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat doté de la personnalité civile

Ce Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice, tant en défendant qu'en demandant, même contre certains des copropriétaires. Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le Syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le Syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n°65.557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application N°67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi N°85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application N°86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi N°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application N°95-162 du 15 février 1995, modifiée par la loi SRU N°2000-1208 du 13 décembre 2000, par la loi ENL N°2006-872 du 13 juillet 2006 et par le décret N°2010-391 du 20 avril 2010;

Il a pour dénomination :

#### *Syndicat des copropriétaires de la Résidence Hôtel de Lussy*

Le Syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'ensemble immobilier sera divisé en fraction appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet ensemble immobilier vient à appartenir à une seule personne.

Il ne commencera cependant à fonctionner qu'à compter de l'achèvement de l'ensemble immobilier et de la mise à disposition des différents lots le composant.

Son Siège est au domicile du Syndic ou à tout autre lieu désigné par lui.

Le Syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. En application de l'article 93 de la loi du 13 juillet 2006 les syndicats coopératifs, les syndicats gérés par un syndic bénévole et les associations syndicales libres peuvent, même si les immeubles ne sont pas contigus ou voisins, décider de constituer ou d'adhérer à des unions coopératives ayant pour objet de créer et de gérer des services destinés à faciliter leur gestion.

Ces unions coopératives peuvent être propriétaires des biens nécessaires à leur objet, leurs règles de fonctionnement sont édictées par l'article 93 sus-visé.

#### ARTICLE 12ème.- ASSEMBLEES GENERALES.- CONVOCATIONS.-

Dans une 1ère réunion, l'Assemblée nommera le Syndic et fixera le montant de sa rémunération. Par la suite les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du Syndic.

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an, à défaut de quoi, l'Assemblée Générale annuelle pourra être valablement convoquée conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967 et au Décret 2004-479 du 27 mai 2004.

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 générale compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le seront à l'assemblée suivante.

Ce dernier doit préciser chacune des questions qui seront soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises aux copropriétaires contre émargement d'un état. Cette remise s'effectuera dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi de lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

L'ordre du jour de l'assemblée générale est établi en concertation avec le Conseil Syndical (art 12 Décr. N°2010-391 du 20/04/10).

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour, tous les documents énumérés par l'article 11 du décret n° 67.223 modifié par Décret 2004-479 du 27 mai 2004 (article 7) portant règlement d'administration publique pour l'application de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

#### **ARTICLE 13ème.- TENUE DES ASSEMBLEES.-**

L'Assemblée Générale se réunit soit dans l'ensemble immobilier, soit au lieu fixé par la convocation.

Elle élit son président. Est élu, celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Lorsque la question débattue est une des charges spéciales définies au Chapitre IV du présent règlement, seuls les copropriétaires à qui incombent ces charges peuvent voter. Ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnelle à sa participation dans les dépenses.

Dans les Assemblées Générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part des 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.

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes ayant constitué une société, propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire.

Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote, à moins qu'il ne participe à l'Assemblée Générale d'un Syndicat principal et que tous ses mandats appartiennent à un même Syndicat secondaire.



#### ARTICLE 14ème.- MAJORITES.-

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises aux majorités prévues aux articles 24, 24-1, 24-2, 25, 25-1, 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965, complétée par la loi 85.1470 du 31 décembre 1985, par la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, la loi 2003-590 du 03/07/2003, la loi N°2006-872 du 13 juillet 2006 et la loi 2006-1772 du 30 décembre 2006.

a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées (article 81-7° de la loi SRU) des copropriétaires présents et représentés

Sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, toutes les décisions autres que celles prévues aux b), c) et d) ci-dessous.

b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

L'assemblée générale prend à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Toute délégation du pouvoir de prendre des décisions afférentes à l'administration courante.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- La désignation ou la révocation du ou des syndics, des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.
- Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes 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 mitoyenneté.
- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.
- La modification de la répartition des charges visées à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.
- En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et de production d'eau chaude ;
- La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages permettant la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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 ;
- 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 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes.
- L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.
- 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.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 81-6° de la loi SRU).
- La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU)
- Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

– L'adhésion à une Union de syndicats

A défaut de décision prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix

Sont prises à la majorité, en nombre, des membres du syndicat en nombre, représentant au moins les 2/3 des voix de tous les copropriétaires, dans les conditions fixées à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

- Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés ci-dessus.
- La modification ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- Les travaux comportant transformations, additions ou améliorations, à l'exception de ceux visés à l'article 25.
- Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le présent règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante.
- Surélévation : L'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.
- 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 (article 81-9° de la loi SRU)

A défaut d'avoir été approuvé par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix, les travaux d'amélioration comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés à l'article 25 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.

d) Décisions prises à 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.

## CHAPITRE - VI -

### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.- SYNDIC.-

#### ARTICLE 15ème.-

Le Syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires, ainsi qu'il est indiqué au Chapitre V. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. En dehors des exceptions prévues par l'article 13 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, la durée des fonctions du Syndic ne doit pas excéder trois années. Il est rééligible.

Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du Syndic sera fixée par l'Assemblée Générale, et portée aux charges communes.

Les frais qu'il pourrait être amené à avancer pour l'exercice de ses fonctions (frais de bureau, de correspondance, déplacements, etc...), seront également portés aux charges communes.

Toutefois, en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 90 de la loi du 13 juillet 2006, les frais « nécessaires » pour le recouvrement de créances exposés par le Syndicat sont imputables au seul copropriétaire n'ayant pas honoré le versement des sommes dues au titre de ses charges de copropriété. De même, les honoraires du Syndic afférents à l'établissement de l'état daté établi en cas de mutation sont imputables au seul copropriétaire vendeur.

Le Syndic peut exiger le versement d'avances et de provisions dans les conditions prévues à l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967.

**Le cabinet Jean & Philippe DIEU, demeurant 49-51 Boulevard Pierre 1<sup>er</sup> au BOUSCAT (33110)** remplira les fonctions de Syndic provisoire jusqu'à la réunion de l'Assemblée Générale qui le confirmera dans ses fonctions et, à défaut, nommera un Syndic titulaire.

Pendant la période transitoire, le Syndic provisoire aura la possibilité de se faire représenter par toute personne de son choix.

En application de l'article 19 du décret N°2010-391 du 20 avril 2010, lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce, jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

A défaut par l'Assemblée Générale de procéder à la nomination du Syndic, il pourra y être pourvu sur la requête d'un ou plusieurs des copropriétaires par une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance.

#### Le Syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et les délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble, conformément à un contenu défini par décret ;
- de conserver et de gérer les archives du Syndicat. Il en délivre des copies aux copropriétaires dans les conditions prévues par l'article 16 du décret du 20 avril 2010 ;
- d'établir et de tenir à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent (art 15 décr. 20/04/2010) ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 du décret du 17/03/1967.
- d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à sa sauvegarde ;

- de représenter le Syndicat dans tous les actes civils et en justice ;
- de prendre toutes dispositions pour que les sinistres intervenant dans les parties communes générales et pour lesquels la garantie décennale du constructeur serait engagée, soient réglés dans l'intérêt des copropriétaires et ceci jusqu'à la conclusion de ce règlement ;
- d'une manière générale, le Syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 et notamment, par les articles 18 et 19 de cette loi, complétée par les articles 28 à 39 du décret n° 65.223 portant règlement d'administration publique, et par l'article 78 de la loi 2000.1208 du 13 décembre 2000, les articles 32, 33, 33, 33-1 et 33-1 du décret N°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret N°2010-391 du 20 avril 2010.
- de représenter les copropriétaires aux assemblées de l'association syndicale libre qui assure la gestion de l'ensemble immobilier dit « QUADRIGE »

Seul responsable de sa gestion, le Syndic ne peut se faire substituer ; cependant, lors de l'exécution de sa mission, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés. L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'art. 25 de la Loi du 10/07/1965 peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du Syndic, pour quelque cause que ce soit, ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du Syndicat, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le Syndic prendra toutes dispositions pour que les lois ou décrets qui apporteraient des modifications au vécu, au fonctionnement et à l'économie de la copropriété et qui ne seraient pas pris en compte par le présent règlement, soient malgré tout appliqués, notamment pour ce qui concerne les relations entre propriétaires et locataires.

## CHAPITRE - VII -

### CONSEIL SYNDICAL

#### ARTICLE 16ème.-

- NOMINATION – RÉVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL

En application de l'article 17 et 17-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (vote à la majorité de l'art 25 loi 10/07/65), elle précise le nombre et les fonctions du Conseil Syndical.

Les membres du Conseil Syndical sont choisis parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par l'article 23 -alinéa 1er- de la Loi du 10 juillet 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution du Conseil Syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés dans les mêmes conditions que les membres titulaires ; ils siègent au Conseil Syndical au fur et à mesure des vacances dans l'ordre du jour de leur élection, s'il y en a plusieurs et jusqu'à la date d'expiration du mandat des membres titulaires qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le Conseil Syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

- DURÉE DES FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

Le mandat du Conseil Syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

- FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

- FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

Contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic. Présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur les avis qu'il a donnés au syndic.

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU). L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 autorise l'assemblée générale à déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé. L'article 27 du décret du 17 mars 1967 autorise le conseil syndical à se faire assister par tout technicien – personne physique ou morale

– de son choix. Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais de fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration.

- COMMISSION DE CONTRÔLE

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

- GRATUITÉ DES FONCTIONS - ASSISTANCE

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.



## CHAPITRE - VIII -

### RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

#### ARTICLE 17ème.-

- ASSURANCES MULTIRISQUES DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier devra être régulièrement assuré avec le matériel commun y installé à une ou plusieurs compagnies de solvabilité reconnue contre :

- 1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces des parties communes.
- 2) La responsabilité civile pour les accidents du travail survenant à tout préposé salarié du syndic de la copropriété.
- 3) La responsabilité civile pour dommages causés à des tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation...). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.
- 4) Les ascenseurs font l'objet d'assurances spéciales pour dommages causés aux tiers.
- 5) Police dommages ouvrages : conformément à la Loi n 78.12 du 4/01/78, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "dommages ouvrages" est souscrite par le Maître d'Ouvrage dont les références sont fournies par le Syndic, lors de la première Assemblée Générale et que chaque copropriétaire voudra bien noter ci-dessous

Compagnie : ALLIANZ IARD

Police n° : 213 345 315 \_\_\_\_\_

Cette police bénéficie aux propriétaires successifs de l'ensemble immobilier et assure la réparation des désordres de construction, tant pour les parties privatives que communes durant la garantie décennale.

Les copropriétaires feront leur affaire de l'actualisation des primes annuelles pour préserver la parité entre les sinistres et les remboursements.

Le Syndic est tenu de poursuivre et de maintenir cette assurance durant la garantie décennale.

Cette police peut faire l'objet d'une reconstitution de garantie après sinistre, décidée par l'Assemblée Générale à la majorité simple.

- ASSURANCES DES GESTIONNAIRES

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommage d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.

**ARTICLE 18ème.-**

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer, en ce qui concerne son propre lot, pour le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, le gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

En cas de sinistre de l'ensemble immobilier, les indemnités collectives, allouées en vertu de la police générale, seront encaissées par le Syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées, par privilège, aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures à la dépense résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.



## CHAPITRE - IX-

### AMELIORATIONS.- ADDITIONS.- SURELEVATION

#### ARTICLE 19ème.-

Les améliorations, additions de locaux privés, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, ainsi que par l'article 38 - 1 de la loi 2003-699 2003-07-30 art. 20 JORF 31 juillet 2003, lequel est ainsi conçu :

*"En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires. Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés"*

**SARL Bernard BOURGEOIS Architecte – 138/140 rue Etchenique – 33200 BORDEAUX CAUDERAN**, assurera les fonctions d'Architecte de l'ensemble immobilier.

**CHAPITRE - X -**  
**RECONSTRUCTION.-**

**ARTICLE 20ème.-**

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

**" Article 38 :**

"  
"En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.  
"

"Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des propriétaires sinistrés la demande.  
"

"Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages, sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.  
"

**" Article 39 :**

"  
"En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du Chapitre IX sont applicables (article, 19 du présent règlement de copropriété).  
"

**" Article 40 :**

"  
"Les indemnités représentatives de l'ensemble immobilier détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectés par priorité à la reconstruction.  
"

**" Article 41 :**

"  
"Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.  
"



## CHAPITRE - XI -

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT.-

#### ARTICLE 21ème : modifications interdites

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.

#### ARTICLE 22ème : modification des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

## CHAPITRE - XII -

### CONTESTATIONS.-

#### ARTICLE 23ème.-

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

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

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

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 de ladite loi et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

**CHAPITRE - XIII -**  
**DISPOSITIONS FINALES.-**

**ARTICLE 24ème.-**

Le présent règlement, ainsi que les modifications qui en feront la suite, devront être déposés au rang des minutes de Maître Pascal HAU-PALE, notaire à BORDEAUX, 12 Rue du Palais de l'Ombrière, puis être publiés au Bureau des Hypothèques de Bordeaux (33) conformément aux articles 4-33 et 35 du décret n° 55.22 du 4 janvier 1955.

**ARTICLE 25ème.-**

Les frais d'établissement du présent règlement et des plans seront payés par le propriétaire actuel de l'ensemble immobilier, au plus tard à la première vente, pour être ensuite répartis entre les acquéreurs, ces derniers restants solidaires du paiement.

**ARTICLE 26ème.-**

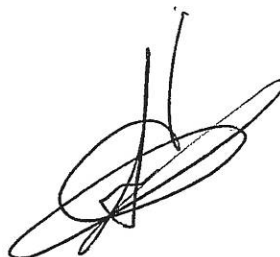
Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui, faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Fait à BORDEAUX, le 16 novembre 2010

Pour la SARL A.U.I.G.E  
Société de Géomètres Experts Fonciers

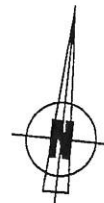
Bruno MEILHAN-BORDES

~~SARL A.U.I.G.E.~~  
~~SOCIETE DE GEOMETRES EXPERTS~~  
~~4, Avenue du Jeu de Paume~~  
~~33200 BORDEAUX~~  
~~Tél. 05 57 81 62 90 - Fax 05 57 81 62 99~~

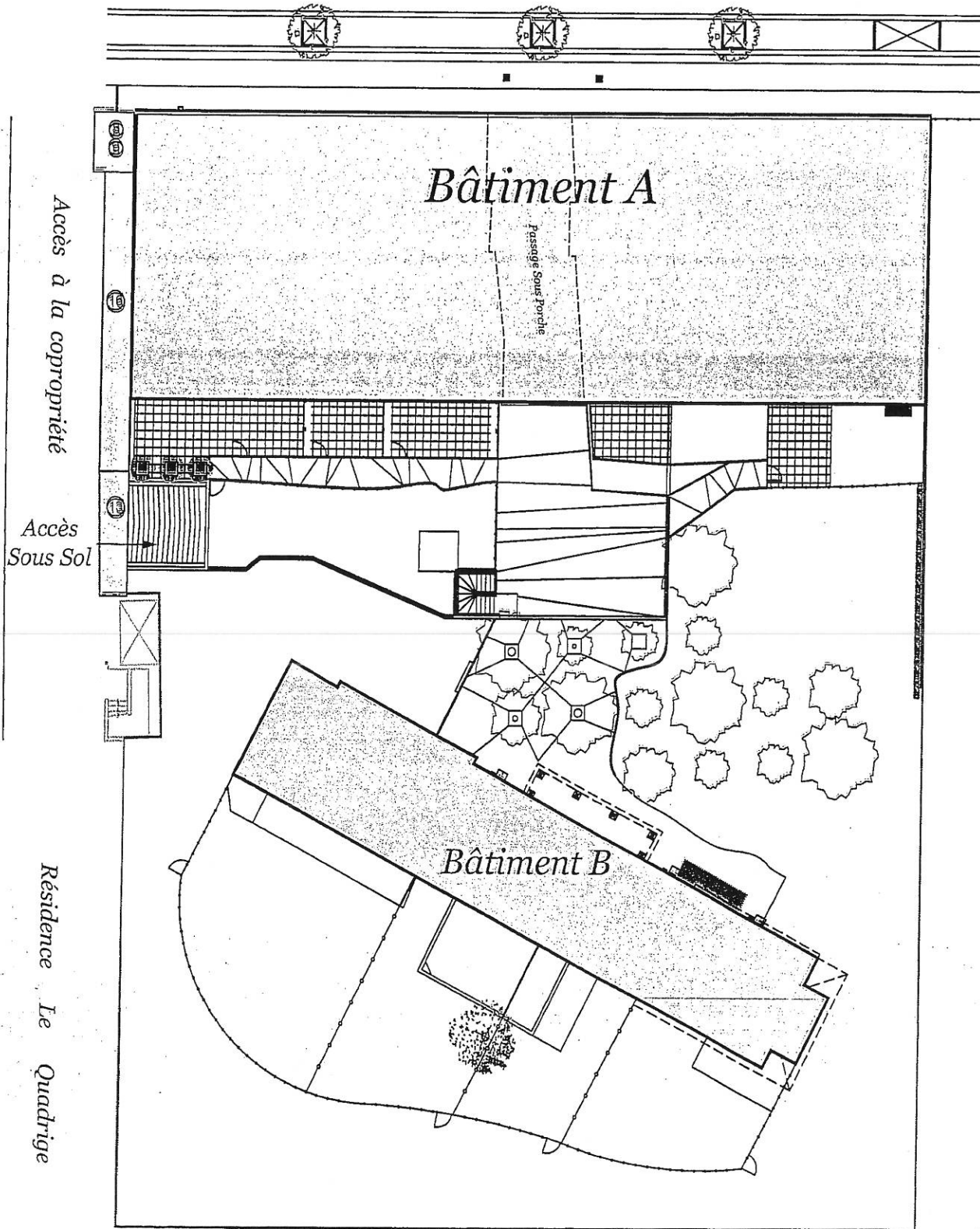


# Résidence Hôtel de Lussy

## PLAN DE MASSE



Avenue de la République



Volumes issus de la division en volumes LE QUADRIGE, compris dans l'assiette de la copropriété.

Plan sans échelle  
Dossier: 09-056

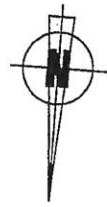
Nota: Plan de repérage des lots établi à partir des plans DCE dressés en Juin 2010 par la SARL Bernard BOURGEOIS Architecte.

Le 15.11.2010

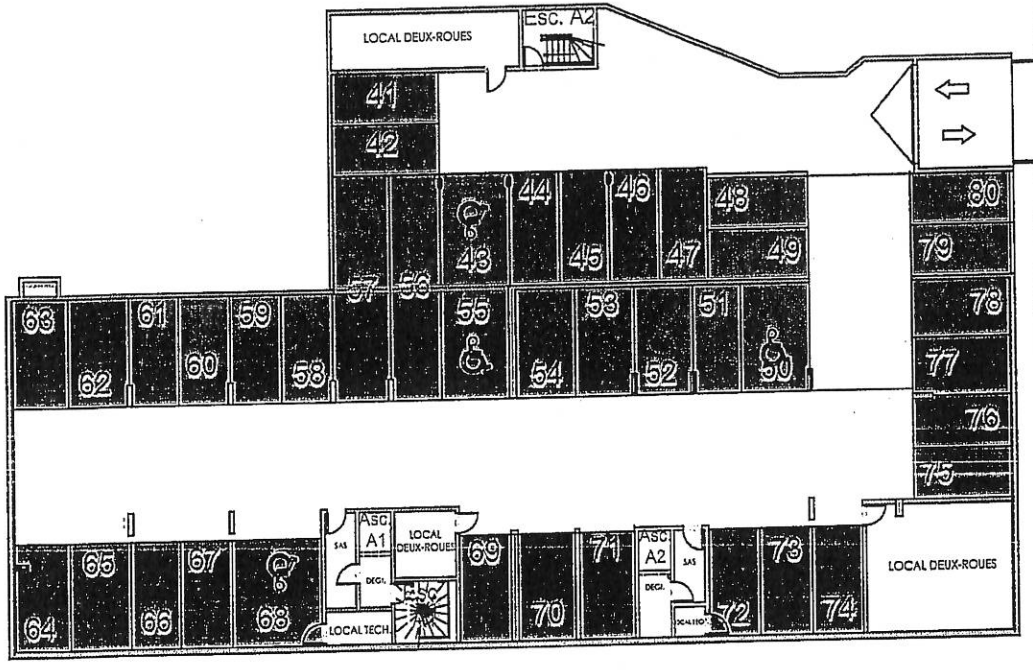


# Résidence Hôtel de Lussy

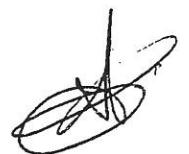
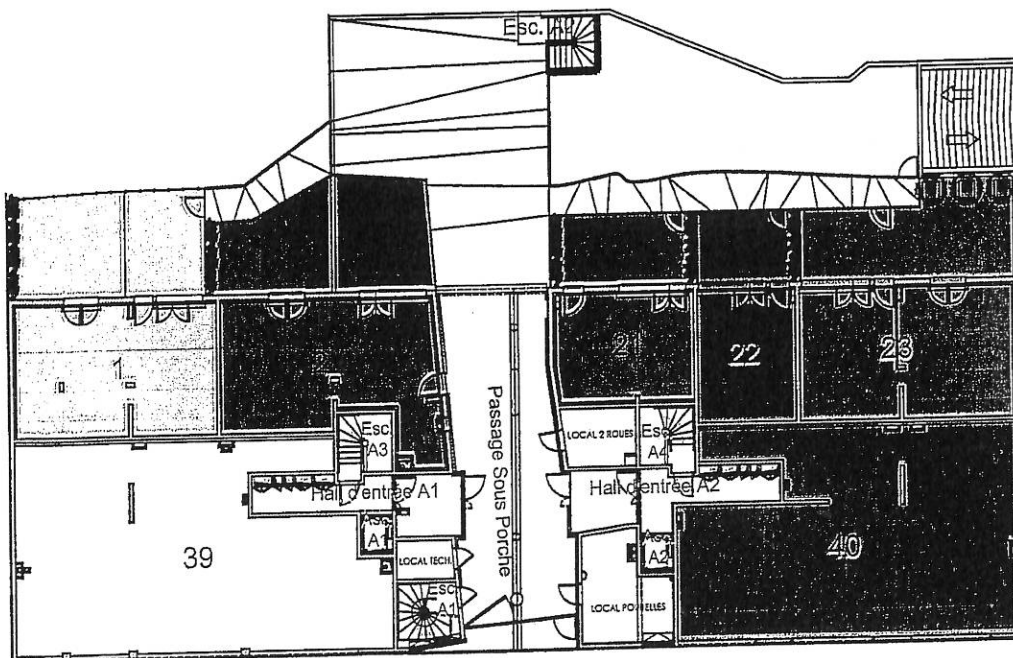
## Bâtiment A



Sous Sol



Rez de chaussée

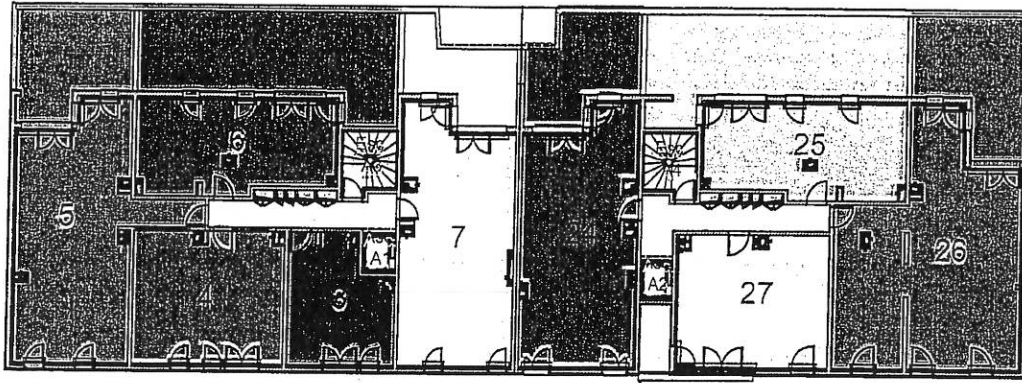


# Résidence Hôtel de Lussy

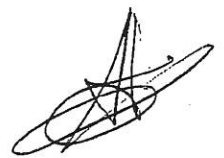
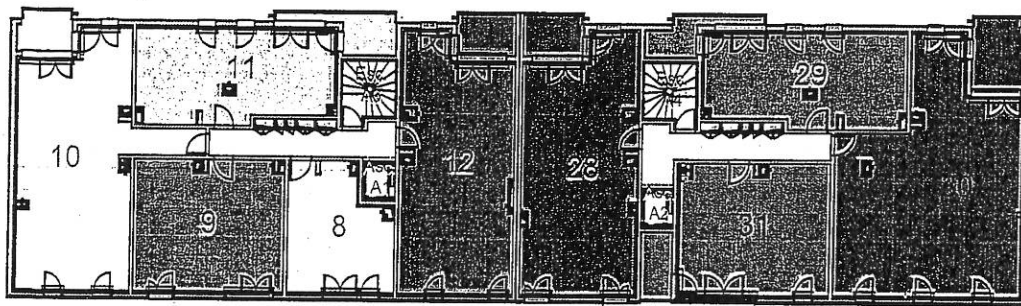
## Bâtiment A



1er Etage

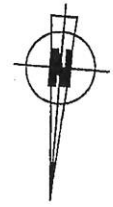


2ème Etage

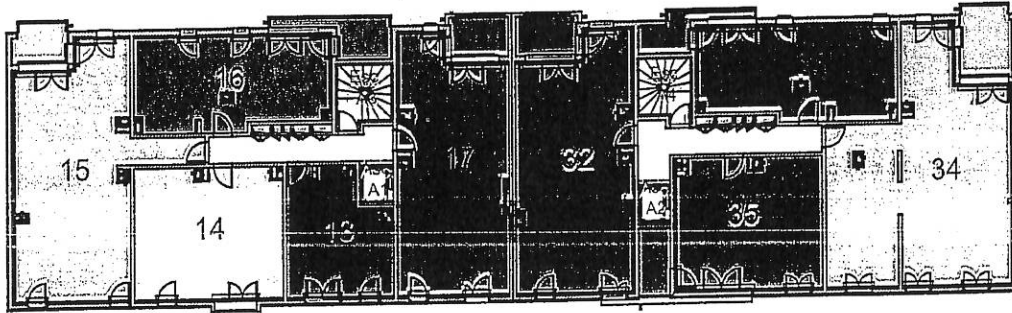


# Résidence Hôtel de Lussy

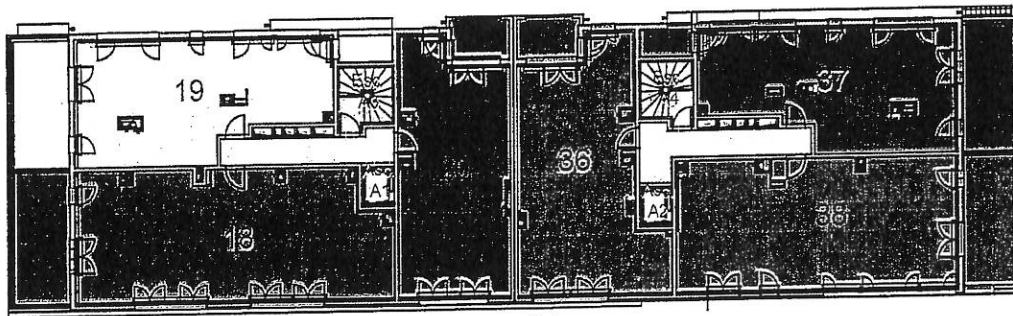
## Bâtiment A



### 3ème Etage



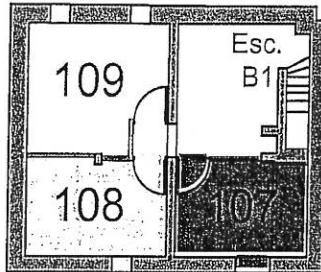
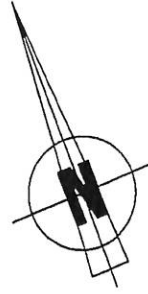
### 4ème Etage



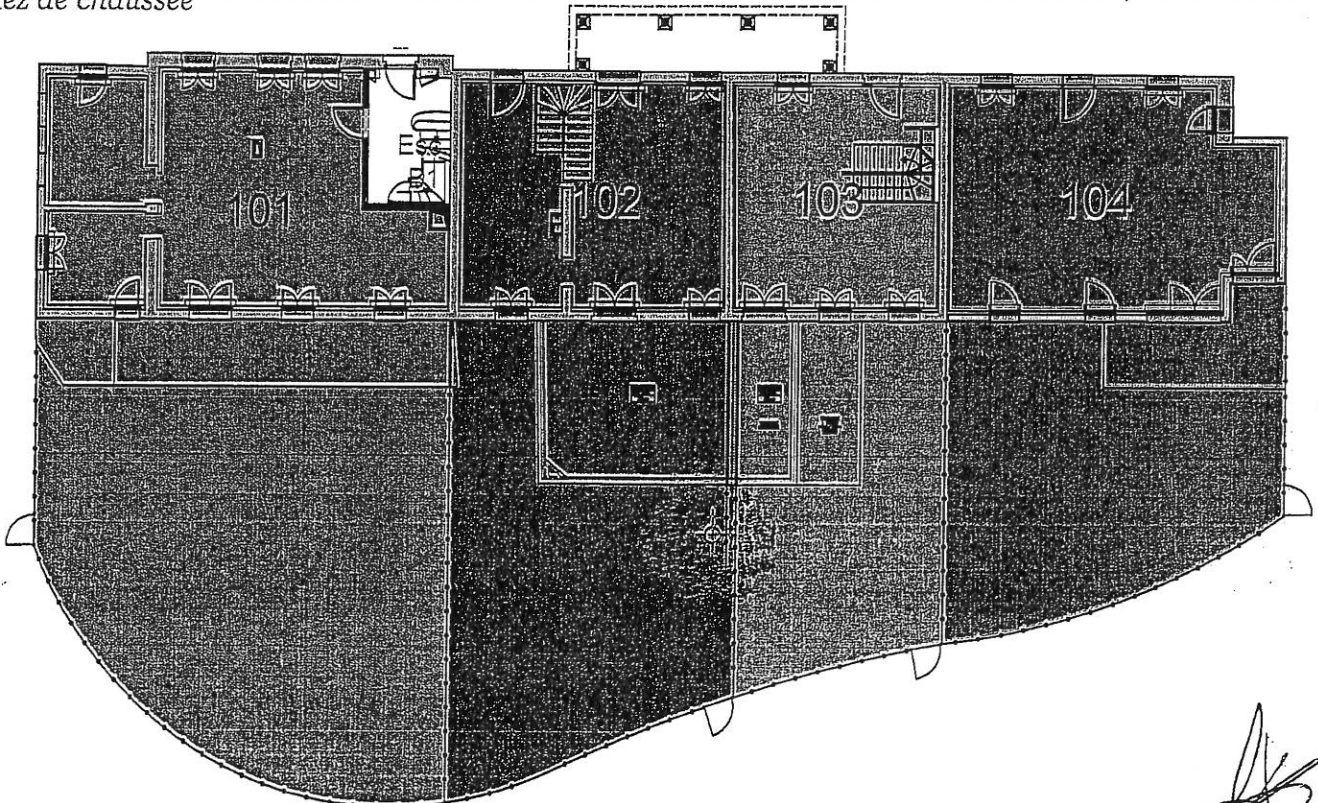
# Résidence Hôtel de Lussy

## Bâtiment B

Sous Sol

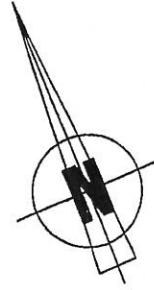


Rez de chaussée

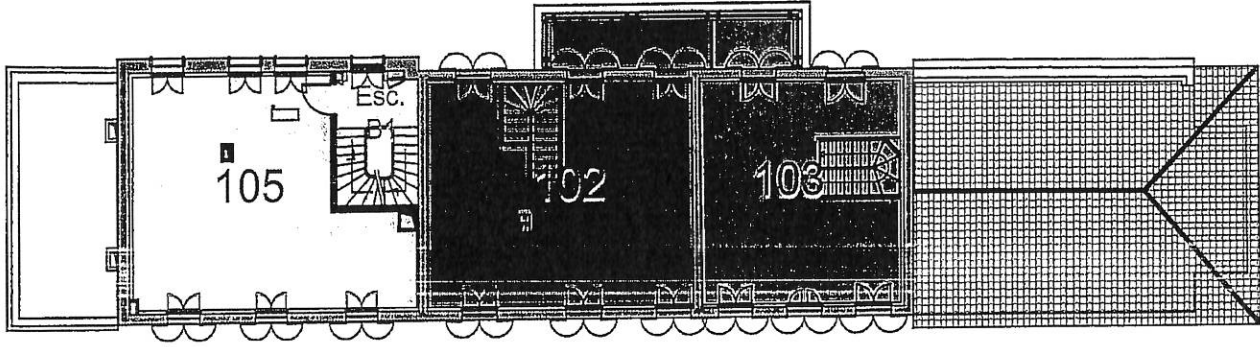


# Résidence Hôtel de Lussy

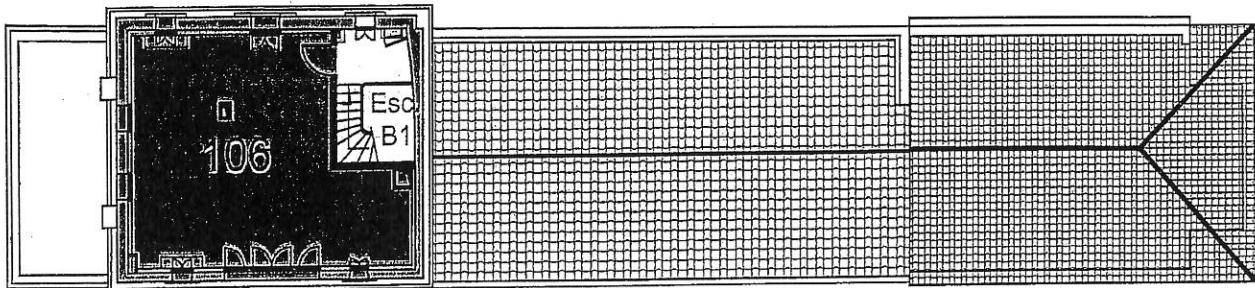
## Bâtiment B



1er Etage



2ème Etage



A l'attention de Monsieur Benjamin BAYLE  
Nos références : S82935 / 3516074 / 33

**CABINET DIEU**

49/51 Boulevard Pierre 1er

33110 LE BOUSCAT

## Expertise périodique

### Cette expertise périodique concerne 2 appareil(s) du site :

Réf. (SCE) : 8 162 335

**HOTEL DE LUSSY**

192-194-206 Avenue de la République

33000 BORDEAUX

### Prestataire en charge de l'entretien :

Réf. (SCE) : 7 010 482

**SCHINDLER**

Monsieur Luis ALBUQUERQUE

48 Bis, Rue Gustave Eiffel

33610 CANEJAN

**Exercice 2024**



Bâtiment à usage d'habitation, construit en 2012

Cette mission a été réalisée le 06/06/2024 par Tony DUARTE.

*Tony DUARTE*  
Expert Vérificateur

*Pour SCE*  
**Yannis BEZIAUD**  
Directeur Agence Bordeaux

## Caractéristiques techniques - Mesures et essais

Appareil			
Nature / Classe:	Ascenseur / 1	Marque :	Schindler
Date installation :	2012 / 12 ans	Norme inst. :	NF EN 81-1
Date modern. :	/	Norme mod.:	
Prestataire :	SCHINDLER	Contrat :	IDEAL SCE



Caractéristiques	
Type :	Electrique
Type d'entraînement :	Adhérence
Type de manœuvre :	Collective-descente
Combinaison :	625 Kg   8 pers.
Secours :	Alarme + Tri phonie
Niveaux :	- 1, RDC, + 4
Nb niv. desservis:	6
V. Nominale :	1 m/s
V. Inspection :	0,63 m/s
Type portes palières :	2 vantaux ouverture latérale
Type porte cabine :	2 vantaux ouverture latérale
Passage libre :	900 mm
Gaine : largeur :	1600 mm
Gaine : profondeur	1750 mm
Dimensions Baie (l x h):	1600 x 2300 mm
Cuvette : hauteur :	1110 mm
Course :	15 m
Hauteur s/s dalle :	3900 mm
Machinerie :	Sans
Type serrure :	Fermator
Essai parachute :	<input type="checkbox"/>
Cahier d'entretien :	<input checked="" type="checkbox"/>

LIMITEUR DE VITESSE	SCHINDLER 1,32 m/s	TELEPHONE	ETMA
GSM	SCHINDLER	FDR	ABSENTE

### Note prestation entretien : 17 / 20

Entretien	Très bien
Réglages	Bien
Conformité	Bonne
Fonctionnement	Bon
Confort	Bon
Adaptation au trafic	Bon
Qualité du matériel	Bon
Usure	
Usagers	L'appareil est normalement utilisé.
En Conclusion	L'appareil peut-être maintenu en service, réaliser toutefois les observations indiquées dans ce rapport.

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Caractéristiques

Code	Caractéristiques
<b><i>En gaine</i></b>	
EGXX03	Présence d'un kit GSM

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Travaux à la charge du prestataire

### Entretien

(dans le cadre de son contrat)

*\*Les observations et pénalités précisées ci-dessous sont établies selon les conditions contractuelles applicables au titre du contrat SCE "Etendu". Dans le cas contraire, il appartient au client de s'assurer de l'applicabilité de ces observations dans le cadre de son propre contrat.*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Pénalité
<b>Remarques</b>					
XXXX02	Sans objet	<input type="checkbox"/>			

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Travaux prioritaires

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX03	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

**Expertise périodique n° S82935 / 1349998**

## Travaux obligatoires U et H depuis le 31/12/2010

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre du décret 2008-291 du 28/03/2008*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX10	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Travaux exigés par la loi U.H. avant le 3/7/2014

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre des décrets 2004-964 du 09/09/2004 et 2013-664 du 23/7/2013*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX13	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Travaux exigés par la loi U.H. avant le 3/7/2018

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre du décret 2004-964 du 09/09/2004*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX18	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

## Travaux d'amélioration

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<i>Remarques</i>					
XXXX01	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

## Photos

### Organes principaux de l'installation

Code	Caractéristiques
<b><i>Sans local machine</i></b>	
SMYY01	Armoire de manœuvre
SMYY02	DTU
SMYY03	Variation de fréquence
<b><i>En cabine</i></b>	
ECYY00	Boîte à boutons cabine
<b><i>Sur toit de cabine</i></b>	
TCYY00	Toit de cabine
TCYY11	Opérateur
<b><i>En gaine</i></b>	
EGYY00	Groupe de traction
EGYY04	Limiteur de vitesse
EGYY10	Serrure
<b><i>Aux paliers</i></b>	
APYY00	Bouton palier
APYY01	Porte palière
APYY02	Numéro d'appareil

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

Caractéristiques



**EGXX03**

Présence d'un kit GSM

Photos



**SMYY01**

Armoire de manœuvre

Photos



**SMYY02**

DTU

Photos



**SMYY03**

Variation de fréquence

Photos



**ECYY00**

Boîte à boutons cabine

Photos



**TCYY00**

Toit de cabine

**Expertise périodique n° S82935 / 1349998**

**Photos**



**TCYY11**

Opérateur

**Photos**



**EGYY00**

Groupe de traction

**Photos**



**EGYY04**

Limiteur de vitesse

**Photos**



**EGYY10**

Serrure

**Photos**



**APYY00**

Bouton palier

**Photos**



**APYY01**

Porte palière

Expertise périodique n° S82935 / 1349998

Photos



APYY02

Numéro d'appareil

## Caractéristiques techniques - Mesures et essais

Appareil			
Nature / Classe:	Ascenseur / 1	Marque :	Schindler
Date installation :	2012 / 12 ans	Norme inst. :	NF EN 81-1
Date modern. :	/	Norme mod.:	
Prestataire :	SCHINDLER	Contrat :	IDEAL SCE



Caractéristiques	
Type :	Electrique
Type d'entraînement :	Adhérence
Type de manœuvre :	Collective-descente
Combinaison :	625 Kg   8 pers.
Secours :	Alarme + Tri phonie
Niveaux :	-1, RDC, + 4
Nb niv. desservis:	6
V. Nominale :	1 m/s
V. Inspection :	0,63 m/s
Type portes palières :	2 vantaux ouverture latérale
Type porte cabine :	2 vantaux ouverture latérale
Passage libre :	900 mm
Gaine : largeur :	1600 mm
Gaine : profondeur	1720 mm
Dimensions Baie (l x h):	1600 x 2300 mm
Cuvette : hauteur :	1100 mm
Course :	15 m
Hauteur s/s dalle :	4350 mm
Machinerie :	Sans
Type serrure :	Fermator
Essai parachute :	<input type="checkbox"/>
Cahier d'entretien :	<input checked="" type="checkbox"/>

FDR	ABSENTE	GSM	SCHINDLER
LIMITEUR DE VITESSE	SCHINDLER 1,32 m/s	TELEPHONE	ETMA

### Note prestation entretien : 16 / 20

Entretien	Très bien
Réglages	Bien
Conformité	Bonne
Fonctionnement	Bon
Confort	Bon
Adaptation au trafic	Bon
Qualité du matériel	Bon
Usure	
Usagers	L'appareil est normalement utilisé.
En Conclusion	L'appareil peut-être maintenu en service, réaliser toutefois les observations indiquées dans ce rapport.

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Caractéristiques

Code	Caractéristiques
<i>En gaine</i>	
EGXX04	Présence d'un kit GSM

## Travaux à la charge du prestataire

### Entretien

(dans le cadre de son contrat)

*\*Les observations et pénalités précisées ci-dessous sont établies selon les conditions contractuelles applicables au titre du contrat SCE "Etendu". Dans le cas contraire, il appartient au client de s'assurer de l'applicabilité de ces observations dans le cadre de son propre contrat.*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Pénalité
<b>Sans local machine</b>					
SMDA01	Afficher la fiche descriptive récapitulant l'ensemble des risques mis en évidence par l'étude de sécurité	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>Sous cabine</b>					
SCXX11	Nettoyer le pendentif	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>En cabine</b>					
ECPR17	Remplacer les patins de guidage inférieurs des portes de la cabine	<input checked="" type="checkbox"/>			
ECRR05	Réduire le jeu latéral de la cabine	<input checked="" type="checkbox"/>			

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Travaux prioritaires

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<i>Remarques</i>					
XXXX03	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Travaux obligatoires U et H depuis le 31/12/2010

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre du décret 2008-291 du 28/03/2008*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX10	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Travaux exigés par la loi U.H. avant le 3/7/2014

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre des décrets 2004-964 du 09/09/2004 et 2013-664 du 23/7/2013*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX13	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Travaux exigés par la loi U.H. avant le 3/7/2018

### Urbanisme Habitat

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

*\*Le présent tableau précise les dispositifs à installer ou à remplacer au titre du décret 2004-964 du 09/09/2004*

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<b>Remarques</b>					
XXXX18	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

## Travaux d'amélioration

(à la charge du Maître d'Ouvrage)

Code	Libellé de l'observation	déjà signalé	Délai	Suite donnée	Montant
<i>Remarques</i>					
XXXX01	Sans objet	<input checked="" type="checkbox"/>			
<b>MONTANT ESTIMATIF H.T. :</b>					

## Photos

### Organes principaux de l'installation

Code	Caractéristiques
<b><i>Sans local machine</i></b>	
SMYY01	Armoire de manœuvre
SMYY02	DTU
SMYY03	Variation de fréquence
<b><i>En cabine</i></b>	
ECYY00	Boîte à boutons cabine
<b><i>Sur toit de cabine</i></b>	
TCYY00	Toit de cabine
TCYY11	Opérateur
<b><i>En gaine</i></b>	
EGYY00	Groupe de traction
EGYY04	Limiteur de vitesse
EGYY10	Serrure
<b><i>Aux paliers</i></b>	
APYY00	Bouton palier
APYY01	Porte palière
APYY02	Numéro d'appareil

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

Caractéristiques



**EGXX04**

Présence d'un kit GSM

Photos



**SMYY01**

Armoire de manœuvre

Photos



**SMYY02**

DTU

Photos



**SMYY03**

Variation de fréquence

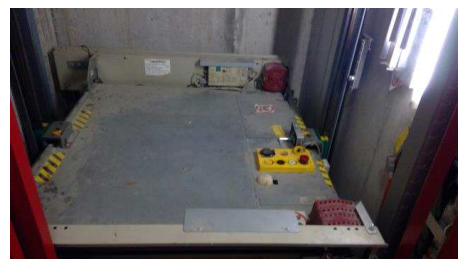
Photos



**ECYY00**

Boîte à boutons cabine

Photos

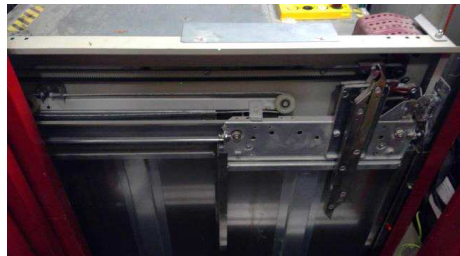


**TCYY00**

Toit de cabine

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

Photos



**TCYY11**

Opérateur

Photos



**EGYY00**

Groupe de traction

Photos



**EGYY04**

Limiteur de vitesse

Photos



**EGYY10**

Serrure

Photos



**APYY00**

Bouton palier

Photos



**APYY01**

Porte palière

Expertise périodique n° S82935 / 1398745

Photos



APYY02

Numéro d'appareil