déposé au rang des minutes de Me COSTE Bx
24/03/2010

REGLEMENT DE COPROPRIETE

95 rue Quintin

BORDEAUX

***

CHAPITRE I	1 Exposé
CHAPITRE II	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION 2 Désignation de l'immeuble 3 Désignation des lots 4 Publicité foncière 5 Parties communes. Parties privatives
CHAPITRE III	DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS 6 Parties privatives 7 Parties communes
CHAPITRE IV	CHARGES COMMUNES 8 Description des charges 9 Répartition des charges 10 Financement
CHAPITRE V	SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES 11 Syndicat 12 Convocations en assemblées générales 13 Tenue des assemblées 14 Majorités
CHAPITRE VI	15 Administration de l'immeuble - Syndic
CHAPITRE VII	16 Conseil Syndical
CHAPITRE VIII	17 - 18 Risques civils et assurances
CHAPITRE IX	19 Améliorations, adjonctions, surélévations
CHAPITRE X	20 Reconstructions
CHAPITRE XI	21 Litiges
CHAPITRE XII	22 Publicité foncière 23 Domicile 24 Frais

CHAPITRE I

ARTICLE 1 EXPOSE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée notamment par les lois n° 66-1006 du 28 décembre 1966, n° 85-1470 du 31 décembre 1985, n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, n° 2006-872 du 13 juillet 2006, et n° 2009-323 du 25 mars 2009, et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, et par le décret n° 2007-285 du 1er mars 2007, ainsi que des textes subséquents.

Il a pour objet :

- D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- De déterminer les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et celles qui serviront à l'usage collectif (parties communes).
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires et plus spécialement de fixer, dans l'état de répartition des charges, la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.
- D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes.
- D'indiquer les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

CHAPITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 2 DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent état descriptif de division s'applique à une propriété sise à BORDEAUX, 95 rue Quintin, consistant en une parcelle partiellement couverte de cinq corps de bâtiment.

La dite parcelle figure au cadastre rénové de la ville de BORDEAUX, section **HY** numéro **296** pour une contenance de **11 a 85 ca,** et numéro **262** pour **7 ca**.

Cet immeuble est composé de cinq corps de bâtiments distincts, à savoir :
- **bâtiment A**, en façade sur la rue, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée, et d'un premier étage, avec toiture-terrasse à l'arrière,
- **bâtiment B**, élevé sur cave partielle, d'un rez-de-chaussée,
- **bâtiments C, D, et E,** élevés sur terre plein, d'un simple rez-de-chaussée.

Cette propriété bénéficie d'un permis de construire n° PC 033 063 09 Z 0373 délivré le 27 octobre 2009 par la Mairie de BORDEAUX autorisant « *le changement de destination de l'immeuble (commerce et entrepôts en habitation) avec modification de façade et création de piscine* ».

L'immeuble comportera principalement, après les travaux autorisés par le permis de construire évoqué ci-avant, outre les parties communes:
- un local d'habitation en duplex aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment A, avec toiture-terrasse à l'arrière ;
- deux places de stationnement au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- un local d'habitation sur la toute propriété du bâtiment B ;
- un local d'habitation à aménager sur la toute propriété du bâtiment C et sur une partie du bâtiment D ;
- deux locaux à usage d'habitation à aménager dans le bâtiment D ;
- un local d'habitation à aménager dans le bâtiment E ;
- trois places de stationnements dans le bâtiment E.

ARTICLE 3 DESIGNATION DES LOTS

Pour déterminer la configuration de chaque lot avec les droits y attachés, un schéma de localisation des lots a été dressé par le Géomètre-Expert Foncier soussigné et annexé aux présentes : ce plan est dressé à partir des plans annexés au PC n° 033 063 09 Z 0373 délivré le 27 octobre 2009 par la Mairie de BORDEAUX, et à partir de documents fournis par M. COVILLE, pour les limites séparatives entre les différents lots.

L'immeuble désigné ci-avant est divisé en ONZE (11) LOTS de la façon suivante et tels qu'ils figurent sur les plans ci-annexés avec une couleur.

LOT 1 – teinte bleue - comprend, dans le bâtiment A, un local d'habitation en duplex, avec escalier privatif entre le rez-de-chaussée et le premier étage, jouissance exclusive de la toiture-terrasse à l'arrière ; et les cent soixante douze *millièmes* des parties communes générales..... 172/1000

LOT 2 – teinte rose - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment A, une place de stationnement; et les cinq *millièmes* des parties communes générales..... 5/1000

LOT 3 – teinte violette - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment A, une place de stationnement; et les cinq *millièmes* des parties communes générales..... 5/1000

LOT 4 – teinte verte - comprend la toute propriété du bâtiment B composé d'un local d'habitation, avec deux courettes; et les deux cent vingt cinq *millièmes* des parties communes générales..... 225/1000

LOT 5 – teinte jaune - comprend, sur la toute propriété du bâtiment C, et sur une partie du bâtiment D, un local d'habitation à aménager, cour centrale avec piscine, volume de combles privatif au dessus du local jusqu'au rampant de la toiture; et les trois cent soixante six *millièmes* des parties communes générales..... 366/1000

LOT 6 – teinte orange - comprend, dans le bâtiment D, un local d'habitation à aménager avec petite cour, volume de combles au dessus du local privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les quarante et un *millièmes* des parties communes générales 41/1000

LOT 7 – teinte violette - comprend, dans le bâtiment D, un local d'habitation à aménager avec petite cour, volume de combles au dessus du local privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les quarante *millièmes* des parties communes générales 40/1000

LOT 8 – teinte rose - comprend, dans le bâtiment E, un local d'habitation à aménager avec petite cour, volume de combles au dessus du local privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les cent vingt neuf *millièmes* des parties communes générales.. 129/1000

LOT 9 – teinte orange - comprend, dans le bâtiment E, une aire de stationnement; et les cinq *millièmes* des parties communes générales 5/1000

LOT 10 – teinte verte - comprend, dans le bâtiment E, une aire de stationnement; et les cinq *millièmes* des parties communes générales 5/1000

LOT 11 – teinte jaune - comprend, dans le bâtiment E, une aire de stationnement; et les sept *millièmes* des parties communes générales..... 7/1000

TOTAL EGAL A L'ENTIER..... 1.000/1.000

Eléments pris en considération et méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes

Pour satisfaire au 4ème alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), il est précisé que la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, 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.

Au cas d'espèce, les surfaces ont été pondérées de la façon suivante:
CONSISTANCE:
- partie de local d'habitation au rez-de-chaussée du bâtiment A (lot 1) : 0,5
- partie de local d'habitation au premier étage du bâtiment A (lot 1) : 1
- toiture-terrasse (lot 1) : 0,1
- locaux d'habitation aménagés ou non : 1
- stationnements : 0,3
- cours : 0,2

SITUATION: (bâtiments sans ascenseur)
1 pour tous les niveaux et pour tous les bâtiments

ARTICLE 4 PUBLICITE FONCIERE

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, en application du décret 55-22 du 4 janvier 1955, et conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par les décrets 59-86 du 7 janvier 1959, et 79-405 du 21 mai 1979.

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes
1	A	Privatif	RDC, 1er	Local d'habitation	172/1000
2	A	-	RDC	Stationnement	5/1000
3	A	-	RDC	Stationnement	5/1000
4	B	-	RDC	Local d'habitation	225/1000
5	C, D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	366/1000
6	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	41/1000
7	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	40/1000
8	E	-	RDC	Local d'habitation à aménager	129/1000
9	E	-	RDC	Stationnement	5/1000
10	E	-	RDC	Stationnement	5/1000
11	E	-	RDC	Stationnement	7/1000
TOTAL EGAL A L'ENTIER					**1000/1000**

ARTICLE 5 PARTIES COMMUNES - PARTIES PRIVATIVES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé; elles forment une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires, ou certains d'entre eux seulement.
Les choses et parties communes sont réparties différemment entre les copropriétaires suivant qu'elles appartiennent:
- à la totalité d'entre eux, c'est à dire à l'ensemble de la copropriété;
- ou à un groupe de copropriétaires seulement, suivant la situation des lots considérés ou l'usage de divers éléments d'équipement.

1°- Parties communes à l'ensemble de tous les copropriétaires

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative, par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots.
Elles comprennent:
- la totalité du sol, bâti ou non bâti;
- le portail d'entrée commun au rez-de-chaussée du bâtiment A et le passage couvert commun à la suite;
- la portion de cour commune centrale ;
- l'emplacement vélos et le local « poubelles », situés au rez-de-chaussée du bâtiment E ;
- les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et usées, ainsi que tous les réseaux divers mais uniquement lorsque ces éléments ne sont pas propres à un seul bâtiment ou à un seul lot;
- d'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas ou ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires, ou d'un groupe de copropriétaires, ou qui sont communes, suivant la réglementation et les usages;
- les accessoires: tous les objets mobiliers et tous accessoires aux parties communes ci-avant;

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

2° - Parties communes spéciales à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment D

Elles appartiennent indivisément à ces copropriétaires dans la proportion où les charges en seront supportées, en vertu des répartitions mentionnées à l'article 9 ci-après.
Elles comprennent notamment, pour ce bâtiment D, dans la mesure où ces éléments existent:
- les fondations, semelles, radiers, pieux;
- le portail éventuel et les couloirs extérieurs et intérieurs communs permettant l'accès aux lots du bâtiment D ;
- les gros murs des façades, des pignons et mitoyennetés, les murs de refends, l'ossature;
- les droits de mitoyennetés pour les murs périphériques du bâtiment D;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des fenêtres, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires);
- les poutres et solives des planchers et le hourdis, et plus généralement le gros-œuvre des planchers;
- la charpente et la toiture du bâtiment D; mais non le volume des combles au dessus des lots 5, 6, et 7, jusqu'au rampant de la toiture privatif respectivement à chacun de ces copropriétaires ainsi que les parties translucides éclairant les locaux affectés à ces copropriétaires;
- les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées propres au bâtiment D, et qui ne sont pas propres à un seul lot;
- les installations communes d'eau, d'électricité, de gaz, propres au bâtiment D;
- les gaines, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci;
- tous les accessoires de ces parties communes et objets mobiliers.

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

3° - Parties communes spéciales à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment E

Elles appartiennent indivisément à ces copropriétaires dans la proportion où les charges en seront supportées, en vertu des répartitions mentionnées à l'article 9 ci-après.
Elles comprennent notamment, pour ce bâtiment E, dans la mesure où ces éléments existent:

- les fondations, semelles, radiers, pieux;
- les gros murs des façades, des pignons et mitoyennetés, les murs de refends, l'ossature;
- les droits de mitoyennetés pour les murs périphériques du bâtiment E;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées;
- les ornements des façades (non compris les garde-corps, balustrades, barres d'appui des fenêtres, volets, rideaux ou stores et leurs accessoires);
- les poutres et solives des planchers et le hourdis, et plus généralement le gros-oeuvre des planchers;
- la charpente et la toiture du bâtiment E; mais non le volume des combles au dessus du lot 8, jusqu'au rampant de la toiture privatif à ce copropriétaire ainsi que les parties translucides éclairant les locaux affectés à ce copropriétaire;
- les tuyaux du tout à l'égout, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées propres au bâtiment E, et qui ne sont pas propres à un seul lot;
- les installations communes d'eau, d'électricité, de gaz, propres au bâtiment E;
- les gaines, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif et particulier de ceux-ci;
- tous les accessoires de ces parties communes et objets mobiliers.

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

Nota important :
Conformément à la demande de M. De SALOBERT, propriétaire actuel devant conserver le lot 1, le bâtiment A (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, toiture-terrasse, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 1 qui en a la toute propriété.
Le bâtiment B (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 4 qui en a la toute propriété.
Le bâtiment C (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 5 qui en a la toute propriété.

Les parties privatives

Les parties privatives d'un local ou d'un lot en général, sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
Elles comprennent notamment, dans les lieux constituant ce local ou ce lot, et dans la mesure où ces éléments existent:

- les portes ou portails d'entrée, et les portes de communication à l'intérieur des lots;
- les escaliers intérieurs compris dans un lot et permettant la jonction entre les différents niveaux de ce lot;
- les sols, parquets ou carrelages avec éventuellement les lambourdages, mais non les solivages qui sont choses communes;

- le volume des combles du bâtiment D, jusqu'au rampant de la toiture est une partie privative respectivement aux copropriétaires des lots 5, 6, et 7, ainsi que les parties translucides éclairant les locaux affectés à ces copropriétaires;
- le volume des combles du bâtiment E au dessus du lot 8, jusqu'au rampant de la toiture est une partie privative au copropriétaire de ce lot 8, ainsi que les parties translucides éclairant les locaux affectés à ce copropriétaire ;
- les cloisons intérieures mais non les gros murs ni les refends qui sont choses communes; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne;
- les plafonds en plâtre, les faux plafonds, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbre, faïence, fibre, etc...);
- les menuiseries extérieures y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants;
- les barres d'appui, garde-corps, balustrades, grilles, abat-jour, jalousies, persiennes, volets, rideaux, stores et leurs accessoires;
- les placards, étagères et penderies;
- les appareils sanitaires, glaces, tablettes, la robinetterie, etc...;
- l'installation électrique de chaque lot depuis le secteur;
- les sonneries et installations téléphoniques;
- les installations de chauffage et production de l'eau chaude sanitaire, les radiateurs;
- les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des lots, les canalisations à l'intérieur des lots après les distributions communes;
- les vitrages, glaces, miroirs;
- la peinture des choses privées, les papiers, tentures et décors;
- **le bâtiment A (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, toiture-terrasse, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 1 qui en a la toute propriété ;**
- **le bâtiment B (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, toiture-terrasse, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 4 qui en a la toute propriété ;**
- **le bâtiment C (fondations, gros-œuvre, murs, façades, planchers, toiture, toiture-terrasse, couverture, réseaux divers, ...) est une partie privative au copropriétaire du lot 5 qui en a la toute propriété ;**
- d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots;

Cette énumération n'est qu'énonciative, et non limitative.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

ARTICLE 6 PARTIES PRIVATIVES

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et 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'immeuble ou porter atteinte à sa destination et sauf l'effet des réserves qui vont être ci-après formulées.

Modifications - Subdivisions - Réunions

Chacun des propriétaires pourra, 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. Ces modifications ne requièrent pas la consultation des autres propriétaires, mais elles devront être approuvées par les administrations concernées.
Les propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots, sous réserve des éventuelles autorisations administratives. 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 par l'article 24 de la loi.
Tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots, mais sous les mêmes conditions.
Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division. En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.
De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Un exemplaire du modificatif sera remis gratuitement au Syndic. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si les lots réunis ne sont pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.
Tous les travaux qui seront exécutés de la sorte devront être surveillés par l'architecte de l'immeuble, ses 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'immeuble, et sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux et de leur suite.

Occupation des locaux

Cet immeuble est à usage d'habitation ; toutefois, les différents locaux pourraient être occupés pour l'exercice de professions libérales sous réserve des autorisations des administrations et des institutions concernées
Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans un local, même après décès ou par autorité de justice.
Aucun local ne pourra être occupé par une personne exerçant dans l'immeuble 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 excéderait la limite de charge déterminée par l'architecte de l'immeuble, de façon à ne pas compromettre la solidité des planchers et murs, ni lézarder les plafonds.
Aucun entrepôt de matières inflammables, périssables ou susceptibles de dégager de mauvaises odeurs ne pourra être fait.
De façon plus générale, les différents locaux ne pourront être utilisés pour un usage bruyant ou malodorant.

Locations - Meublés

Les propriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition expresse que les locataires et sous-locataires soient de bonne vie et moeurs, qu'ils respectent, en ce qui les concerne, les conditions du présent règlement et que le caractère de l'immeuble et les conditions générales de l'occupation ne soient pas changés.
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 ce, sous peine de résiliation immédiate et sans indemnité à la requête du Syndic.
Les mêmes dispositions seront applicables en cas de sous-location.
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 un local est loué non meublé, le propriétaire devra, par lettre recommandée, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, prévenir 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 du privilège.

Bruits

Les propriétaires ou occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée, par leur fait, celui des personnes invitées ou à leur service.
En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail de nature à nuire à la solidité de l'immeuble 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 maisons bien tenues. Les auteurs des bruits et tapages nocturnes s'exposeraient à des poursuites judiciaires, conformément à la législation en vigueur.
Dans le cas où des occupants voudraient changer le revêtement de sol de parties privatives, ils auraient l'obligation d'utiliser des matériaux présentant une isolation phonique au moins égale à celle des matériaux précédemment installés.
Tout instrument de musique produisant du bruit devra être isolé des murs et posé sur des pieds isolateurs.

Fenêtres

Le linge ne pourra être étendu de façon visible aux fenêtres.
Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police.
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, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté à l'extérieur, eau, détritus, ou autres objets ou immondices.

Plaques professionnelles

Les portes d'entrée privatives et la porte d'entrée commune donnant sur la rue Quintin pourront recevoir des plaques de type plaques professionnelles - 30 x 20 cm au maximum - en cas d'utilisation de locaux par des professions libérales.

Animaux

Conformément à l'article 10-1 de la loi n°70-598 du 9 juillet 1970, les animaux familiers sont tolérés dans les parties privatives de l'immeuble; ces animaux ne doivent alors causer aucun dégât à l'immeuble ou trouble de jouissance à ses occupants. Ces animaux seront placés sous la responsabilité et sous la surveillance de leurs maîtres, et ne pourront divaguer sur les parties communes de l'immeuble.
En revanche, conformément à l'article 3-1 de la loi n°99-5 du 6 janvier 1999, la détention d'un chien appartenant à la 1ère catégorie mentionnée à l'article 211-12 du Code Rural (chiens d'attaque) est formellement interdite sur l'ensemble de l'immeuble.

Harmonie

Les portes d'entrée des locaux, les fenêtres, les persiennes ou stores, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés bien que constituant une propriété exclusive, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant comme à l'article 14 ci-après.
En particulier la polychromie d'origine devra être respectée lors de la réfection de la peinture de l'immeuble. Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des propriétaires des locaux qu'ils concerneront.

Réparations

Les propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, ou aux réseaux communs situés dans les parties privatives, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces 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 pour l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et sont 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 du 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.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au Notaire un certificat du Syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le Notaire au Syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date de transfert de propriété.

Après 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 dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.
L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1 de la loi de 1965.

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot peut, à sa demande, prendre connaissance du carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par le syndic, ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.
Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

ARTICLE 7 PARTIES COMMUNES

Chacun des propriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires. Les vélos devront stationner dans l'emplacement prévu à cet effet. De même, les poubelles devront être entreposées dans le local prévu à cet effet.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

ARTICLE 8 DESCRIPTION DES CHARGES

Les charges communes aux divers copropriétaires comprendront, dans la mesure où ces éléments existent:

1°- Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble, et même celles afférentes aux parties privées jusqu'à ce que le service des contributions directes les répartisse entre les divers copropriétaires.

2°- Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf, cependant, les menues réparations des gros murs dans les parties se trouvant à l'intérieur des lots), à la toiture, aux têtes de cheminées, 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 lot et affectées à un usage exclusif et particulier), aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf, cependant, les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque lot), et d'une manière générale, à tous les services ou aménagements communs.

3°- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée, lorsque les causes ne pourraient en être exactement déterminées.

4° - 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, des extérieurs des fenêtres, des persiennes ou stores, garde-corps, balustrades, appuis des balustrades et fenêtres de chaque local bien que ces choses soient propriété privée.

5° - La rétribution allouée au Syndic et les honoraires de l'architecte de l'immeuble.

6° - Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

7° - Les frais du tout à l'égout commun.

8° - Les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble, contre les accidents et autres risques.

9° - D'une manière générale, les frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes.

ARTICLE 9 REPARTITION DES CHARGES

Conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, et notamment à son 4ème alinéa (introduit par l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000), les copropriétaires seront tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. Ils seront tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la dite loi.
Par dérogation, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) les frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur;
b) les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Au cas d'espèce, les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales, ont été réparties entre tous les lots selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété.

Les charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment D ont été réparties entre tous les lots du bâtiment D, selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété, en considérant pour chacun des lots uniquement les surfaces dépendant du bâtiment D.

Les charges communes relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration du bâtiment E ont été réparties entre tous les lots du bâtiment E, selon les critères énoncés à l'article 3 du présent règlement de copropriété, en considérant pour chacun des lots uniquement les surfaces dépendant du bâtiment E.

Nota :
Les charges relatives au bâtiment A seront supportées uniquement par le copropriétaire du lot 1 qui en a la toute propriété (sauf passage et portail communs).
Les charges relatives au bâtiment B seront supportées uniquement par le copropriétaire du lot 4 qui en a la toute propriété.
Les charges relatives au bâtiment C seront supportées uniquement par le copropriétaire du lot 5 qui en a la toute propriété.

Ainsi:

a) Les charges communes générales relatives aux parties communes générales se répartiront entre tous les lots au prorata de leurs tantièmes, soit en "*millièmes*".....1000°

b) Les charges communes relatives au bâtiment D - c'est-à-dire les parties communes spéciales décrites au § 2 de l'article 5 - se répartiront entre tous les lots du bâtiment D selon la répartition indiquée dans le tableau ci-après, en "*cent soixante treizièmes*"..173°

c) Les charges communes relatives au bâtiment E - c'est-à-dire les parties communes spéciales décrites au § 3 de l'article 5 - se répartiront entre tous les lots du bâtiment E selon la répartition indiquée dans le tableau ci-après, en "*cent trente septièmes*".....137°

Les charges seront réparties conformément au tableau récapitulatif ci-après.

Charges / N° du lot	a) Générales	b) Bâtiment D	c) Bâtiment E
1	172	-	-
2	5	-	-
3	5	-	-
4	225	-	-
5	366	98	-
6	41	38	-
7	40	37	-
8	129	-	120
9	5	-	5
10	5	-	5
11	7	-	7
Tantièmes de répartition	**1000°**	**173°**	**137°**

ARTICLE 10 FINANCEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et dépenses de l'immeuble se fera selon le système des provisions. Les provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les copropriétaires versent des provisions égales au quart du budget annuel voté, sauf décision de modalités différentes fixées par l'assemblée générale.

Si un copropriétaire ne verse pas la provision à la date prévue, les autres provisions de l'exercice non encore échues sont immédiatement exigibles, 30 jours après mise en demeure par lettre recommandée avec avis de réception. Certains travaux, dont la liste est fixée par le décret 2004-479, ne sont pas compris dans le budget prévisionnel et doivent être appelés distinctement. Les copropriétaires verseront, le jour de leur entrée en jouissance, une provision au syndic dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.
Le syndic produira annuellement, et au plus tard 21 jours avant l'Assemblée annuelle des copropriétaires, la justification de ses dépenses de l'année précédente. Les justificatifs seront tenus à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.
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.
L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra, en outre, décider 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 Générale 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 devra 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, garantis par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

CHAPITRE V

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 11 SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur, 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. Il a pour dénomination " **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 95 rue Quintin, à BORDEAUX**".

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents, éventuellement à compter de l'achèvement de l'immeuble s'il s'agit d'un immeuble à construire. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne. Son siège est au domicile du syndic.
Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard : soit un mois après la date à laquelle la moitié des lots se trouvera appartenir à des propriétaires différents, soit avant le premier anniversaire de la naissance du Syndicat.
Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif et fixera le chiffre de sa rémunération. Par la suite, les propriétaires se réuniront en Assemblée Générale sur convocation du syndic.

ARTICLE 12 ASSEMBLEES GENERALES - CONVOCATIONS

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 par l'un quelconque des copropriétaires.
Le syndic devra en outre convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des parties communes.
Le syndic devra alors convoquer l'Assemblée Générale pour une date qui ne pourra être éloignée de plus d'un mois de celle à laquelle il aura reçu cette lettre. Faute par lui de déférer à la demande de convocation, cette convocation pourra être faite par les signataires de la demande ou le plus diligent d'entre eux et l'Assemblée ainsi convoquée pourra provoquer la révocation du syndic sans aucune indemnité.
Les convocations seront alors adressées aux copropriétaires par lettre recommandée à leur domicile, convocation postée pour être notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai sera réduit à quatre jours. Ces lettres indiqueront le lieu, la date et l'ordre du jour de l'Assemblée. Ce dernier doit préciser chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée. Les convocations pourront être remises au copropriétaire contre émargement d'un état : cette remise devra alors être effectuée dans les délais indiqués et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé. Les convocations pourront également être faites pas télécopie avec récépissé.

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.
Sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour, toutes les pièces énumérées à l'article 11 du décret n° 67-223, modifié par le décret n° 2004-479.

ARTICLE 13 TENUE DES ASSEMBLEES

L'Assemblée Générale se réunit dans l'immeuble ou au lieu fixé par la convocation. Elle élit son président : est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages ; en cas d'égalité, le président est désigné par tirage au sort parmi les copropriétaires présents 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 doivent voter les copropriétaires concernés. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.
Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat.
Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 % des voix du syndicat.
Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'Assemblée Générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.
Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée, ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

ARTICLE 14 MAJORITES

- Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi. L'assemblée générale adopte, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe.
- Toutefois, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de TOUS les copropriétaires (article 25 modifié de la loi de 1965), les décisions concernant :
  a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
  b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la désignation de celui-ci ;
  c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
  d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyennetés ;
  e) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;
  f) la modification de la répartition des charges visées au chapitre IV charges communes ci-dessus, rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;
  g) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans ;
  h) la pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement relatives à l'amélioration de l'habitat ;
  i) à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication;
k) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes
l) l'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques;
m) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
n) les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. Lorsque l'Assemblée Générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi 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.
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.

- Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
  a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d de la loi ;
  b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
  c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux § e), g), h), i), j), m) et n) ci-avant.
  d) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation prévus par l'article 93 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
  e) 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 règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
  f) la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives de l'immeuble.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

CHAPITRE VI

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE - SYNDIC

ARTICLE 15

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un Syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.
A défaut de nomination, le Syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires. Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le Syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.
En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.
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.
L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1 de la loi.

Le Syndic est chargé notamment :
- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'Assemblée Générale ;
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;
- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par le décret 2001-477 du 30 mai 2001;
- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 de la loi de 1965, ainsi que la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer.
L'Assemblée Générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25 de la loi de 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée. En cas d'empêchement du Syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le Syndic au moins un jour ouvré, selon les modalités définies par l'Assemblée Générale.

Celle-ci peut décider que la consultation aura lieu un jour où le Syndic reçoit le conseil syndical pour examiner les pièces mentionnées ci-dessus, tout copropriétaire pouvant alors se joindre au conseil syndical ; toutefois, tout copropriétaire ayant manifesté son apposition à cette procédure lors de l'Assemblée Générale pourra consulter individuellement les pièces le même jour.
En cas de changement de Syndic, l'ancien Syndic est tenu de remettre au nouveau Syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où l'ancien syndic a fait le choix de confier tout ou partie des archives du syndicat des copropriétaires à un prestataire spécialisé, il est tenu, dans ce même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.
Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien Syndic est tenu de verser au nouveau Syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat. Après mise en demeure restée infructueuse, le Syndic nouvellement désigné ou le Président du conseil syndical pourra demander au Juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE VII

CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 16

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion. En outre, il donne son avis au Syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.
Il peut prendre connaissance et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au Syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du Syndic et d'une manière générale à l'administration de la copropriété. Il reçoit en outre sur sa demande, communication de tous documents intéressant le syndicat.
Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la loi de 1965, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.
Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif.
Le conseil syndical élit son Président parmi ses membres. Lorsque l'Assemblée Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.
Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'Assemblée Générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, de ne pas instituer de conseil syndical ; la décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
A défaut de désignation par l'Assemblée Générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le Juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le Syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

CHAPITRE VIII

RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

ARTICLE 17

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun y installé, à une ou plusieurs compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1° - l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, 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 (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf aux embellissements ayant un caractère artistique faits par ces derniers) ;
2° - la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc...) ; les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes ;
3° - la responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.
Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le montant des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.
Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 18

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie d'une solvabilité reconnue, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.
En cas de sinistre de l'immeuble, 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 les 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 aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'assemblée générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.
En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parties divises et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à ses créanciers des dispositions du présent article, et obliger ces derniers à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des copropriétaires.
Il devra notamment obtenir leur consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir aux débiteurs soit versée directement, sans leur concours et hors leur présence, entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus, et, par suite, obtenir leur renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

CHAPITRE IX

ARTICLE 19 AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans des conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par les lois n° 65-1006 du 28 décembre 1966 et 85-1470 du 31 décembre 1985.

CHAPITRE X

ARTICLE 20 RECONSTRUCTION

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 rédigés :
« Art. 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 copropriétaires sinistrés la demande.
Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
Art. 39 - En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre III sont applicables » (Art. 19 du présent règlement de copropriété).
« Art. 40 - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction.
Art. 41 - Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'Art. 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

ARTICLE 21 LITIGES

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre des propriétaires, 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ; sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai ci-dessus.

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 une nouvelle répartition. Il en est de même des répartitions votées en application de l'article 30 de la loi.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 de la dite loi modifiée et des articles 46 à 62 du règlement d'administration publique du 17 mars 1967, seront réputées non écrites ; lorsque le juge répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants droit à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

CHAPITRE XII

ARTICLE 22 PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété est déposé en l'Etude de Maître BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT.
Ce règlement devra, lors de la première vente d'un lot, être publié au Bureau des Hypothèques de Bordeaux, conformément aux articles 4, 33 et 35 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

ARTICLE 23 DOMICILE

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, il est fait élection de domicile dans l'immeuble en objet pour chaque copropriétaire, à défaut de notification faite par celui-ci au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire de la situation de l'immeuble.

ARTICLE 24 FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement seront payés par M. COVILLE, acquéreur des lots 5 à 11, conformément au devis D170 du 17 février 2010.

Fait à BORDEAUX, le 23 février 2010,
par le Géomètre-Expert Foncier soussigné,

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
PARALLELE 45
Sté de Géomètres-Experts Associés
32, rue de Pauillac
33200 BORDEAUX
Tél. 05 56 02 20 40
Fax 05 56 02 80 58
N° inscription : 2003C200009

1er Modificatif déposé au rang des minutes de Me Costes BX le 10/03/2014

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32 rue de Pauillac 33200 BORDEAUX
TEL 05 56 02 20 40 – FAX 05 56 02 80 58
Mail : bordeaux@parallele-45.com

PROJET DE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

d'un immeuble sis 95 rue Quintin à BORDEAUX

***

EXPOSE

Un règlement de copropriété pour l'immeuble en objet a été établi par le soussigné le 23 février 2010, déposé au rang des minutes de Maître BUGEAUD, Notaire à BLANQUEFORT. L'état descriptif de division d'origine comportait onze lots numérotés de 1 à 11.

La dite parcelle figure au cadastre rénové de la ville de BORDEAUX, section **HY** numéro **296** pour une contenance de **11 a 85 ca,** et numéro **262** pour **7 ca**.

Cet immeuble est composé de cinq corps de bâtiments distincts, à savoir :
- **bâtiment A**, en façade sur la rue, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée, et d'un premier étage, avec toiture-terrasse à l'arrière,
- **bâtiment B**, élevé sur cave partielle, d'un rez-de-chaussée,
- **bâtiments C, D, et E,** élevés sur terre plein, d'un simple rez-de-chaussée.

L'état descriptif de division de cet immeuble comprend ONZE lots (11) numérotés de 1 à 11, de la façon suivante:
- lot 1 : un local d'habitation en duplex aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment A, avec toiture-terrasse à l'arrière ;
- lots 2 et 3 : deux places de stationnement au rez-de-chaussée du bâtiment A ;
- lot 4 : un local d'habitation sur la toute propriété du bâtiment B ;
- lot 5 : un local d'habitation à aménager sur la toute propriété du bâtiment C et sur une partie du bâtiment D ;
- lots 6 et 7 : deux locaux à usage d'habitation à aménager dans le bâtiment D ;
- lot 8 : un local d'habitation à aménager dans le bâtiment E ;
- lots 9, 10, et 11 : trois places de stationnements dans le bâtiment E.

Aujourd'hui, le copropriétaire unique des lots 5 à 11 envisage d'une part de transformer de parties communes en parties privatives des fractions du bâtiment E au rez-de-chaussée et à l'étage, et d'autre part de réorganiser la distribution de l'ensemble de ses lots.
Il y a donc lieu de procéder à un modificatif de l'état descriptif de division.
Compte tenu des règles de publicité foncière, ce modificatif comporte :
I – TRANSFORMATION DE PARTIES COMMUNES EN PARTIES PRIVATIVES (création du lot 12)
II – REUNION DES LOTS 5 A 12 (création du lot 13 provisoire)
III – SUBDIVISION DU LOT 13 (création des lots 14 à 20)
IV – MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

I – TRANSFORMATION DE PARTIES COMMUNES EN PARTIES PRIVATIVES (création du lot 12)

Afin d'identifier précisément l'emprise du nouveau lot créé issu des parties communes, un plan intitulé « ETAPE 1 » a été dressé par le soussigné à partir des plans établis par le cabinet lors de la mise en copropriété de l'immeuble en février 2010.

Les espaces communs compris dans le bâtiment E constituent le nouveau lot 12, dont la désignation suit :

LOT 12 – teinte bleue – comprend une aire au rez-de-chaussée du bâtiment E, et une partie du volume des combles privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les quarante cinq *tantièmes* des parties communes générales..... 45

Par suite de cette création de lot, la quote-part des parties communes à tous les lots s'exprime dorénavant en 1.000° + 45 = 1.045°

TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Cette création de lot est reprise dans le tableau suivant, conforme aux textes sur la publicité foncière et à l'instruction du 1er août 1979.

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part de parties communes	Nouvelle quote-part de parties communes
1	A	Privatif	RDC, 1er	Local d'habitation	172/1000	172/1045
2	A	-	RDC	Stationnement	5/1000	5/1045
3	A	-	RDC	Stationnement	5/1000	5/1045
4	B	-	RDC	Local d'habitation	225/1000	225/1045
5	C, D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	366/1000	366/1045
6	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	41/1000	41/1045
7	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	40/1000	40/1045
8	E	-	RDC	Local d'habitation à aménager	129/1000	129/1045
9	E	-	RDC	Stationnement	5/1000	5/1045
10	E	-	RDC	Stationnement	5/1000	5/1045
11	E	-	RDC	Stationnement	7/1000	7/1045
ANCIEN TOTAL EGAL A L'ENTIER					**1.000/1.000**	-
12	E	-	RDC, 1er	Aire au rez-de-chaussée et partie des combles	-	45/1045
NOUVEAU TOTAL EGAL A L'ENTIER.....					-	**1045/1045**

Le nouveau lot 12 est alors cédé par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire unique des lots 5 à 11.

II – REUNION DES LOTS 5 A 12 (création du lot 13 provisoire)

Afin d'identifier précisément l'emprise du nouveau lot créé, un plan intitulé « ETAPE 2 » a été dressé par le soussigné à partir des plans établis par le cabinet lors de la mise en copropriété de l'immeuble en février 2010.

Les lots 5 à 12 sont réunis pour former le nouveau lot 13 provisoire dont la désignation suit:

LOT 13 – teinte jaune – comprend la toute propriété des bâtiments C, D, et E, avec cours attenantes; et les six cent trente huit *mille-quarante cinquièmes* des parties communes générales 638/1045

TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Cette réunion de lots est reprise dans le tableau ci-après, conformément aux textes sur la publicité foncière et à l'instruction du 1 août 1979.

N° du lot	Bâtiment	Entrée Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part de parties communes générales	Observations
5	C, D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	366/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
6	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	41/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
7	D	-	RDC	Local d'habitation à aménager	40/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
8	E	-	RDC	Local d'habitation à aménager	129/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
9	E	-	RDC	Stationnement	5/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
10	E	-	RDC	Stationnement	5/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
11	E	-	RDC	Stationnement	7/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
12	E	-	RDC, 1er	Aire au rez-de-chaussée et partie des combles	45/1045	SUPPRIME incorporé dans le lot 13
13	**C, D, E**	**-**	**RDC, 1er**	**Toute propriété des bâtiments C, D, E, avec cours privatives**	**638/1045**	**Réunion des lots 5 à 13**

Nota important: cette réunion de lots pourra se réaliser uniquement sous réserve que les lots réunis ne soient pas grevés, lors de la publication du présent modificatif, de droits ou charges différentes publiés au fichier immobilier.

III – SUBDIVISION DU LOT 13 (création des lots 14 à 20)

Afin d'identifier précisément l'emprise des nouveaux lots issus de la subdivision du lot provisoire 13, un plan intitulés « ETAPE 3 » a été dressé par le soussigné à partir des plans établis par le cabinet lors de la mise en copropriété de l'immeuble en février 2010.

➢ Le lot 13 est aussitôt subdivisé en sept nouveaux lots dont les désignations suivent:

LOT 14 – teinte jaune - comprend, sur la toute propriété du bâtiment C, un local d'habitation à aménager, cour avec piscine, volume de combles privatif au dessus du local jusqu'au rampant de la toiture; et les deux cent soixante six *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 266/1045

LOT 15 – teinte bleue - comprend, sur la toute propriété du bâtiment D, un local d'habitation à aménager, deux cours, volume de combles privatif au dessus du local jusqu'au rampant de la toiture; et les deux cent six *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 206/1045

LOT 16 – teinte rose - comprend, dans le bâtiment E, un local d'habitation en duplex à aménager avec petite cour, volume de combles au dessus du local privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les soixante quatre *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 64/1045

LOT 17 – teinte orange - comprend, dans le bâtiment E, un local d'habitation en duplex à aménager avec petite cour, volume de combles au dessus du local privatif jusqu'au rampant de la toiture; et les quatre vingt *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 80/1045

LOT 18 – teinte bleue - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment E, une aire de stationnement; et les sept *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 7/1045

LOT 19 – teinte rose - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment E, une aire de stationnement; et les sept *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 7/1045

LOT 20 – teinte verte - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment E, une aire de stationnement; et les huit *mille quarante cinquièmes* des parties communes générales 8/1045

Total des tantièmes égal à ceux du lot 13 subdivisé 638/1045

TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Cette subdivision de lot est reprise sous forme de tableau, conforme aux textes sur la publicité foncière et à l'instruction du 1er août 1979.

N° de lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des parties communes	Observations
13	*C, D, E*	-	*RDC, 1er*	*Toute propriété des bâtiments C, D, E, avec cours privatives*	*638/1045*	**SUPPRIME** : subdivisé en lots 14 à 20
14	C	-	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	266/1045	Issu du lot 13
15	D	-	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	206/1045	Issu du lot 13
16	E	Privatif	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	64/1045	Issu du lot 13
17	E	Privatif	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	80/1045	Issu du lot 13
18	E	-	RDC	Stationnement	7/1045	Issu du lot 13
19	E	-	RDC	Stationnement	7/1045	Issu du lot 13
20	E	-	RDC	Stationnement	8/1045	Issu du lot 13
Tantièmes des lots 14 à 20.....					**638/1045**	

IV – MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Dans le respect des critères initiaux du règlement de copropriété d'origine (chapitre 4, article 9), le tableau de répartition des charges communes est mis à jour de la façon suivante, compte tenu des lots subsistants après l'ensemble des modifications.
Etant précisé que le lot 15 possède la toute propriété du bâtiment D ; la catégorie de charges communes spéciales relatives au bâtiment D (colonne b) a donc été supprimée.

Charges / N° du lot	a) Générales	c) Bâtiment E
1	172	-
2	5	-
3	5	-
4	225	-
14	266	-
15	206	-
16	64	59
17	80	73
18	7	7
19	7	7
20	8	8
Tantièmes de répartition	**1045°**	**154°**

Projet fait à Bordeaux, le 22 octobre 2010
par le Géomètre-Expert Foncier soussigné
C. ARTHUR

2nd Modificatif

réf : A 2012 00208 / JMO/NI

L'AN DEUX MIL DOUZE
Le VINGT-SEPT JUILLET

Maître Joël MOREAU, notaire soussigné, associé d'une société civile professionnelle, titulaire d'un office notarial à BORDEAUX (Gironde), 3 et 5 cours du Chapeau Rouge,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

PARTIES A L'ACTE

I - LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A BORDEAUX 95 RUE QUINTIN, dont le siège est à Bordeaux (33000), 95 rue Quintin,

Lequel existe de plein droit, en application de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, sans que la volonté des copropriétaires n'ait à se manifester par un acte quelconque, ce syndicat présentant un caractère impératif, et l'article 14 de la loi figurant parmi les textes auquel l'article 43 reconnaît le caractère d'ordre public.

Dont la représentation est assurée par :

La société dénommée KHEPRI SARL, société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 € dont le siège est à BORDEAUX (33000), 6 rue de la Porte, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 393 534 938.

Agissant en sa qualité de syndic de la Copropriété de l'immeuble 95 rue Quintin,

Nommée à cette fonction pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 2012 suivant délibération de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété, devenue définitive, ainsi déclaré.

Habilité à l'effet des présentes **en vertu de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire en date du 25 mai 2012 devenue définitive, dont un exemplaire certifié conforme par le syndic est demeuré annexé aux présentes après mention.**

Ladite société représentée par son gérant et représentant légal, Madame Christine FOURNIER, demeurant en cette qualité à Bordeaux, 6 rue de la Porte.
A ce présente.

Ci-après désigné "LE VENDEUR" et/ou "LE REQUERANT"

II - Monsieur **Cédric Bernard Jacques COVILLE**, marchand de biens, demeurant à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin.
Né à PARIS 11ème arr. (75011), le 27 février 1969.
Célibataire.
De nationalité Française.
Résidant en France.
N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.
A ce présent.

ci-après désigné "L'ACQUEREUR"

III - Monsieur **Brice Alban GAZEAU**, chef d'entreprise, et Madame **Julie Marie Joseph CARRICABURU**, directrice de magasin, son épouse, demeurant ensemble à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin.
Nés, savoir :
Monsieur à PAU (64000), le 14 décembre 1973,
Et Madame à BOULOGNE SUR MER (62200), le 15 juin 1976.
Monsieur et Madame GAZEAU mariés à la Mairie de BIARRITZ (64200), le 18 août 2001, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Bertrand de LATAULADE, Notaire à BAYONNE, le 14 août 2001, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
Tous deux de nationalité Française.
Résidant en France.
A ce présent.

ci-après désignés "L'ACQUEREUR"

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

I - MODIFICATIF D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le requérant, agissant en qualité de mandataire du syndic de la copropriété ci-après, spécialement habilité aux fins des présentes aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires susvisée en date du 25 mai 2012, a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété concernant un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin.

EXPOSE

Le présent acte s'applique à un immeuble édifié sur un terrain situé à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin,

Composé de cinq corps de bâtiments distincts, à savoir :
- **bâtiment A**, en façade sur la rue, élevé sur terre plein, d'un rez-de-chaussée, et d'un premier étage, avec toiture-terrasse à l'arrière,
- **bâtiment B**, élevé sur cave partielle, d'un rez-de-chaussée,
- **bâtiments C, D, et E,** élevés sur terre plein, d'un simple rez-de-chaussée.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HY	296	95 rue Quintin	11 a 85 ca
	HY	262	91 rue Quintin	07 ca
Contenance totale				11 a 92 ca

1°) Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX, du 23 février 2010 déposé au rang des minutes de Maître COSTE, notaire à BORDEAUX (Gironde), le 24 mars 2010, dont une copie a été publiée au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX II, conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Ledit immeuble divisé initialement en 11 lots numérotés de 1 à 11.

2°) L'état descriptif de division a ensuite été modifié suivant acte reçu par Maître Lionel COSTE, notaire à Bordeaux, le 10 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux, le 5 avril 2011, volume 2011P numéro 3951. Ledit modificatif ayant pour objet :

- la création du lot 12,
- la réunion des lots 5 et 12 pour former le lot 13,
- puis la division du lot 13 pour former les lots 14 à 20.

A l'issue de ce modificatif la copropriété divisée en 11 lots était composée des lots 1 à 4 et 14 à 20, répartis de la façon suivante:

Lot 1 : un local d'habitation en duplex aux rez-de-chaussée et premier étage du bâtiment A, avec toiture-terrasse à l'arrière,
Lots 2 et 3 : deux places de stationnement au rez-de-chaussée du bâtiment A,
Lot 4 : un local d'habitation sur la toute propriété du bâtiment B,
Lot 14 : un local d'habitation à aménager sur la toute propriété du bâtiment C,
Lot 15 : un local d'habitation à aménager sur la toute propriété du bâtiment D,
Lots 16 et 17 : deux locaux d'habitation à aménager en duplex dans le bâtiment E,
Lots 18, 19, et 20 : trois places de stationnements au rez-de-chaussée du bâtiment E.

3°) Les copropriétaires envisageant désormais, d'une part de transformer des portions de parties communes en parties privatives de façon à créer trois nouvelles places de stationnement (une au rez-de-chaussée du bâtiment A, et deux à l'extérieur), et d'autre part de déplacer légèrement les lots de stationnements 2 et 3,

L'assemblée générale de la copropriété s'est réunie le 25 mai 2012 et a décidé à l'unanimité, savoir :

D'Approuver le modificatif de l'état descriptif de division établi par la société PARALLELE 45, société de géomètres experts associés à Bordeaux, 32 rue de Pauillac, en date du 13 mars 2012, ayant pour objet :
** la privatisation de parties communes pour création de trois nouveaux lots à usage de places de stationnement (lots 21, 22, 23),*
** le déplacement des lots de stationnement 2 et 3,*
** la modification des tantièmes consécutive à ces deux premières modifications et la mise à jour de la répartition des charges communes.*

D'Autoriser la cession par le syndic des copropriétaires des lots nouvellement créés aux conditions suivantes :
** cession du lot n° 21 au copropriétaire du lot 17, à savoir Monsieur et Madame Brice GAZEAU, moyennant le prix principal de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €),*
** cession du lot n° 22 au copropriétaire du lot 15, à savoir Monsieur Cédric COVILLE, moyennant le prix principal de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €),*
** cession du lot n° 23 au copropriétaire du lot 14, à savoir Monsieur Cédric COVILLE, moyennant le prix principal de QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).*

De donner pouvoir au syndic de copropriété à l'effet de requérir l'établissement du modificatif de l'état descriptif de division aux termes d'un acte notarié soumis aux formalités de publicité foncière, et pouvoir donné de signer tous actes et/ou attestations rectificatives, substituer et généralement faire le nécessaire.

De donner pouvoir au syndic à l'effet de signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires, tout acte de cession des lots 21, 22, et 23, aux conditions susvisées et pouvoir de signer tous actes et/ou attestations rectificatives, substituer et généralement faire le nécessaire.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est demeurée ci-annexé.

Ceci exposé, les comparants ont établi de la manière suivante, le modificatif à l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

Compte tenu des règles de publicité foncière, ce modificatif comporte :

A) - *TRANSFORMATION DE PARTIES COMMUNES EN PARTIES PRIVATIVES (création des lots 21, 22, 23)*

B) - DEPLACEMENT DES LOTS 2 ET 3

C) - MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

A - TRANSFORMATION DE PARTIES COMMUNES EN PARTIES PRIVATIVES (création des lots 21, 22, 23)

Afin d'identifier précisément l'emprise des trois nouveaux lots créés issus des parties communes, un plan a été dressé par le soussigné à partir du plan établi par le cabinet lors de la mise en copropriété de l'immeuble en février 2010, et à partir de mesurages effectués sur place le vendredi 9 mars 2012.

Une portion de parties communes au rez-de-chaussée du bâtiment A constitue le nouveau lot 21, dont la désignation suit :

LOT 21 - teinte orange - comprend, au rez-de-chaussée du bâtiment A, une place de stationnement; et les cinq *tantièmes* des parties communes générales
5

Deux portions de parties communes extérieures constituent les nouveaux lots 22 et 23, dont les désignations suivent :

LOT 22 - teinte bleue - comprend, dans la cour extérieure, une place de stationnement non couverte; et les quatre *tantièmes* des parties communes générales.....

LOT 23 - teinte jaune - comprend, dans la cour extérieure, une place de stationnement non couverte; et les quatre *tantièmes* des parties communes générales.....

Par suite de cette création de lots, la quote-part des parties communes à tous les lots s'exprime dorénavant en 1.045° + 5 + 4 + 4 = 1.058°

TABLEAU DE PUBLICITE FONCIERE

Cette création de lots est reprise dans le tableau suivant, conforme aux textes sur la publicité foncière et à l'instruction du 1er août 1979.

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Ancienne quote-part de parties communes	Nouvelle quote-part de parties communes
1	A	Privatif	RDC, 1er	Local d'habitation	172/1045	172/1058
2	A	-	RDC	Stationnement	5/1045	5/1058
3	A	-	RDC	Stationnement	5/1045	5/1058
4	B	-	RDC	Local d'habitation	225/1045	225/1058
14	C	-	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	266/1045	266/1058
15	D	-	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	206/1045	206/1058
16	E	Privatif	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	64/1045	64/1058
17	E	Privatif	RDC, combles	Local d'habitation à aménager	80/1045	80/1058
18	E	-	RDC	Stationnement	7/1045	7/1058
19	E	-	RDC	Stationnement	7/1045	7/1058
20	E	-	RDC	Stationnement	8/1045	8/1058
ANCIEN TOTAL EGAL A L'ENTIER					**1.045/1.045**	-
21	A	-	RDC	Stationnement	-	5/1058
22	-	-	RDC	Stationnement	-	4/1058
23	-	-	RDC	Stationnement	-	4/1058
NOUVEAU TOTAL EGAL A L'ENTIER					-	**1058/1058**

Le nouveau lot 21 doit alors être cédé par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire du lot 17.
Le nouveau lot 22 doit alors être cédé par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire du lot 15.
Le nouveau lot 23 doit alors être cédé par le syndicat des copropriétaires au copropriétaire du lot 14.

B - DEPLACEMENT DES LOTS 2 ET 3

Les copropriétaires ont décidé de déplacer légèrement les lots 2 et 3 de façon notamment à rendre plus accessible à pied la porte d'entrée du lot 4 située entre les bâtiments A et B, conformément au plan ci-annexé.

Les quotes-parts de parties communes attachées à ces lots 2 et 3 sont inchangées. Seule leur localisation au rez-de-chaussée du bâtiment A est modifiée.

III - MISE A JOUR DE LA REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Dans le respect des critères initiaux du règlement de copropriété d'origine (chapitre 4, article 9), et du premier modificatif, le tableau de répartition des charges communes est mis à jour de la façon suivante.

Charges N° du lot	a) Générales	c) Bâtiment E
1	172	-
2	5	-
3	5	-
4	225	-
14	266	-
15	206	-
16	64	59
17	80	73
18	7	7
19	7	7
20	8	8
21	5	-
22	4	-
23	4	-

Tantièmes de répartition 1058°

154°	

II - VENTE DES LOTS 22 et 23 AU PROFIT DE MONSIEUR COVILLE.

Le syndicat des copropriétaires cède à Monsieur COVILLE les biens et droits immobiliers situés dans l'ensemble immobilier situé à Bordeaux, 95 rue Quintin, ci-après désignés.

Désignation des biens et droits immobiliers cédés:

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HY	296	95 rue Quintin	11 a 85 ca
	HY	262	91 rue Quintin	07 ca
Contenance totale				11 a 92 ca

Lot numéro VINGT DEUX (22):
Comprend dans la cour extérieure, une place de stationnement non couverte,
Et les 4/1.058 èmes des parties communes générales.

Lot numéro VINGT TROIS (23):
Comprend dans la cours extérieure, une place de stationnement non couverte,
Et les 4/1.058 èmes des parties communes générales.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur déclare qu'aucun des lots n'est concerné par ce texte, s'agissant de lots à usage d'emplacement de stationnement.

Effet relatif - Etat descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX, du 23 février 2010 déposé au rang des minutes de Maître COSTE, notaire à BORDEAUX (Gironde), le 24 mars 2010, dont une copie a été publiée au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX II.

Modifié suivant acte reçu par Maître Lionel COSTE, notaire à Bordeaux, le 10 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux, le 5 avril 2011, volume 2011P numéro 3951.

Modifié aux termes du présent acte.

PRIX

Cette vente a lieu moyennant le prix de **HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €).**

Ce prix a été payé ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, par l'Acquéreur au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

Dont quittance.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

La présente mutation portant sur un immeuble non bâti, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée; en conséquence elle est soumise à la taxe de publicité foncière su taux prévu par l'article 1594 D du même Code.

Pour l'évaluation du salaire du Conservateur des hypothèques, les parties évaluent les biens cédés à HUIT MILLE EUROS (8.000,00 €).

DROITS

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	8.000,00	3,80 %	304,00
Frais d'assiette	304,00	2,37 %	7,00
Taxe communale	8.000,00	1,20 %	96,00
Total			407,00

Taxation des plus-values

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

URBANISME

Le Vendeur et l'Acquéreur dispensent le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat ou une note de renseignements d'urbanisme concernant les biens vendus.

L'Acquéreur déclare connaître parfaitement ces biens. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Vendeur et l'Acquéreur déchargent le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble vendu étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain renforcé a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 6 juin 2012 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE
(AMIANTE- PLOMB- TERMITES)

Chacune des parties au présent acte déclare avoir été parfaitement informée, par le notaire soussigné, de la réglementation en matière de lutte contre la présence de plomb ou d'amiante (articles L.1334-1 à L.1334-13 et R.1334-1 à R.1334-29 du Code de la santé publique), de même qu'en matière de lutte contre les termites (articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-8 du Code de la construction et de l'habitation), et plus précisément des obligations et sanctions y attachées pesant sur les propriétaires de biens immobiliers.

L'acquéreur aux présentes déclare avoir eu parfaite connaissance des certificats plomb, amiante et termites préalablement à la signature des présentes et dispense le notaire soussigné d'en reproduire les conclusions. Il déclare en outre faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque de la situation du bien au regard de chacune de ces règlementations.

Risques technologiques et naturels - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes :

- n'est pas situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- est situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, concernant le risque inondation.
- est situé en zone II de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Gironde le 2 février 2006.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 27 juillet 2012, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation

ou de réflexion de sept jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

III - VENTE DU LOT 21AU PROFIT DE MONSIEUR et MADAME GAZEAU.

Le syndicat des copropriétaires cède à Monsieur et Madame GAZEAU les biens et droits immobiliers situés dans l'ensemble immobilier situé à Bordeaux, 95 rue Quintin, ci-après désigné.

Désignation des biens et droits immobiliers cédés:

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 95 rue Quintin,

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HY	296	95 rue Quintin	11 a 85 ca
	HY	262	91 rue Quintin	07 ca
Contenance totale				11 a 92 ca

Lot numéro VINGT ET UN (21):
Comprend au rez de chaussée du bâtiment A, une place de stationnement,
Et les 5/1.058 èmes des parties communes générales.

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur déclare qu'aucun des lots n'est concerné par ce texte, s'agissant de lots à usage d'emplacement de stationnement.

Effet relatif - Etat descriptif de division contenant règlement de copropriété établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX, du 23 février 2010 déposé au rang des minutes de Maître COSTE, notaire à BORDEAUX (Gironde), le 24 mars 2010, dont une copie a été publiée au Bureau des Hypothèques de BORDEAUX II.

Modifié suivant acte reçu par Maître Lionel COSTE, notaire à Bordeaux, le 10 mars 2011, dont une copie authentique a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de Bordeaux, le 5 avril 2011, volume 2011P numéro 3951.

Modifié aux termes du présent acte.

PRIX

Cette vente a lieu moyennant le prix de **QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).**

Ce prix a été payé ce jour, par la comptabilité du notaire soussigné, par l'Acquéreur au vendeur qui le reconnaît et lui en consent quittance.

Dont quittance.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Les biens vendus sont libres de toute location, occupation et de tout contrat d'affichage.

Le transfert de propriété a lieu ce jour.

L'entrée en jouissance a lieu également ce jour par la prise de possession réelle.

DECLARATIONS FISCALES
Impôt sur la mutation

La présente mutation portant sur un immeuble non bâti, n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée; en conséquence elle est soumise à la taxe de publicité foncière su taux prévu par l'article 1594 D du même Code.

Pour l'évaluation du salaire du Conservateur des hypothèques, les parties évaluent les biens cédés à QUATRE MILLE EUROS (4.000,00 €).

DROITS

Projet de liquidation des droits

Intitulé	Base	Taux	Montant
Taxe départementale	4.000,00	3,80 %	152,00
Frais d'assiette	152,00	2,37 %	4,00
Taxe communale	4.000,00	1,20 %	48,00
Total			204,00

Taxation des plus-values

La présente vente étant réalisée pour un prix non supérieur à 15.000 euros, le **VENDEUR** bénéficie de l'exonération des plus-values conformément à l'article 150 U, II 6° du Code général des impôts.

Par suite, le Notaire est dispensé de déposer l'imprimé 2048 IMM.

URBANISME

Le Vendeur et l'Acquéreur dispensent le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat ou une note de renseignements d'urbanisme concernant les biens vendus.

L'Acquéreur déclare connaître parfaitement ces biens. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Vendeur et l'Acquéreur déchargent le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'immeuble vendu étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain renforcé a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même Code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié sa décision de renoncer à son droit par lettre en date du 6 juin 2012 dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE (AMIANTE- PLOMB- TERMITES)

Chacune des parties au présent acte déclare avoir été parfaitement informée, par le notaire soussigné, de la réglementation en matière de lutte contre la présence de plomb ou d'amiante (articles L.1334-1 à L.1334-13 et R.1334-1 à R.1334-29 du Code de la santé publique), de même qu'en matière de lutte contre les termites (articles L.133-1 à L.133-6 et R.133-1 à R.133-8 du Code de la construction et de l'habitation), et plus précisément des obligations et sanctions y attachées pesant sur les propriétaires de biens immobiliers.

L'acquéreur aux présentes déclare avoir eu parfaite connaissance des certificats plomb, amiante et termites préalablement à la signature des présentes et dispense le notaire soussigné d'en reproduire les conclusions. Il déclare en outre faire son affaire personnelle sans recours contre quiconque de la situation du bien au regard de chacune de ces règlementations.

Risques technologiques et naturels - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le vendeur déclare que l'immeuble objet des présentes :

- n'est pas situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.
- est situé dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, concernant le risque inondation.
- est situé en zone II de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens

immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de Gironde le 2 février 2006.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le vendeur, le 27 juillet 2012, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

ARTICLE L.271-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

L'acquéreur déclare ne pas destiner l'immeuble acquis à usage d'habitation. En conséquence, il reconnaît ne pas pouvoir bénéficier des dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation offrant un délai de rétractation ou de réflexion de sept jours à l'acquéreur non professionnel d'un immeuble à usage d'habitation.

IV - CHARGES ET CONDITIONS COMMUNES AUX VENTES DES LOTS 21, 22 et 23

La vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que l'Acquéreur s'oblige à exécuter :

Garantie d'éviction

Le Vendeur ne sera tenu que du seul trouble d'éviction.

Vices cachés

Il ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol, à raison, notamment, de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées et de tous éboulements qui pourraient intervenir.

Etat de l'immeuble - Contenance

Les biens vendus sont délivrés dans l'état où ils seront au jour fixé pour l'entrée en jouissance, sans garantie de la contenance.

Les biens objet des présentes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

Par conséquent, toute différence entre la contenance indiquée et celle réelle, même si elle est supérieure à un vingtième, devant faire, selon le cas, le profit ou la perte de l'Acquéreur.

Servitudes

L'Acquéreur profitera des servitudes actives dont peuvent bénéficier les biens vendus.

Il supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou non, pouvant grever ces biens, le tout à ses risques et périls et sans recours contre le Vendeur, et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers ou de la loi.

Le Vendeur déclare à ce sujet, qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur les biens vendus, à l'exception de celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi, du règlement de copropriété ou de ses modificatifs ou des règles d'urbanisme en vigueur à ce jour.

Impôts et contributions

L'Acquéreur acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance tous impôts et contributions auxquels les biens vendus sont ou pourront être assujettis.

Les biens vendus sont libres de toutes inscriptions de privilège ou d'hypothèques ou encore de charges quelconques.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au bureau des hypothèques de : BORDEAUX 2EME BUREAU.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc de l'étude.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments relatifs au présent acte seront, de convention expresse entre les parties, partagés entre Monsieur COVILLE et Monsieur et Madame GAZEAU de la façon suivante:

- la partie relative à l'établissement du modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété sera supportée par Monsieur COVILLE seul,
- la partie relative à l'acquisition des lots 22 et 23 par Monsieur COVILLE sera supportée par Monsieur COVILLE seul,
- la partie relative à l'acquisition du lot 21 sera supportée par Monsieur et Madame GAZEAU seuls.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, domicile est élu en l'étude du notaire soussigné.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

Conformément à la loi « Informatique et Libertés » du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès de l'office notarial.

DONT ACTE, rédigé sur DIX SEPT pages.
Fait et passé à Bordeaux, en l'étude du Notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits.
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

CARNET D'ENTRETIEN

IMMEUBLE : 95 rue Quintin

ADRESSE DE L'IMMEUBLE : 95 rue Quintin – 33000 BORDEAUX
DATE DE CONSTRUCTION : 19ème NOMBRE DE BATIMENTS : 1

SYNDIC : SAS J'HABITE EN VILLE – KHEPRI – 87BIS ET 89 RUE DU LOUP 33000 BORDEAUX
CARTE PROFESSIONNELLE - A03307 131295593
CAISSE DE GARANTIE GALIAN – 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS
VALIDITE CONTRAT : DU 01 juillet 2025 au 30 juin 2026

ASSURANCES PARTIES COMMUNES : CABINET SAVARY et MORENO – GAN
13 Rue Cheminade – 33000 BORDEAUX – **NUMÉRO CONTRAT : 3203876442000– DU 01/11/2025 au 31/10/2026**

****
TRAVAUX PARTIES COMMUNES

NATURE : Entretien fermetures – **06/10/2014 – 240 €TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Changement gâche électrique – **02/03/2015 – 396 € TTC**
ARTISAN : Société PEA

NATURE : Rattrapage connexion platine et gâche – **16/10/2015 – 148,50 € TTC**

ARTISAN : Société PEA

NATURE : Fourniture émetteurs – **11/07/2016 – 192 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Remplacement platine interphone – **11/07/2016 – 803 € TTC**
ARTISAN : BOUYRIE

NATURE : Dépannage porte garage – **19/09/2016 – 367,20 € TTC**
ARTISAN : Société PEA

NATURE : Réparation porte de garage – **fin 2016 – 1 303,20 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Recherche de fuite – **23/01/2017 – 82,50 € TTC**
ARTISAN : BOUYRIE

NATURE : Réglage porte garage – **14/06/2017 – 239,20 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : SAV sur porte bloquée – **28/12/2017 – 187,20 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Réglage serrure grille – **10/07/2018 – 99 € TTC**
ARTISAN : MINCHILLI

NATURE : Recherche de fuite – **06/08/2018 – 696 € TTC**
ARTISAN : DMS

NATURE : Remplacement ferme porte – **01/10/2018 – 253 € TTC**
ARTISAN : MINCHILLI

NATURE : Remplacement câble porte garage – **31/12/2018 – 394,20 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Dépannage – **06/03/2019 – 235,20 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Intervention porte garage – **15/01/2020 – 240 € TTC**
ARTISAN : SOMAFI

NATURE : Changement ressort porte cassée – **02/2022 – 1 468,80 € TTC**
ARTISAN : ACCÈS AUTOMATISME SYSTÈME

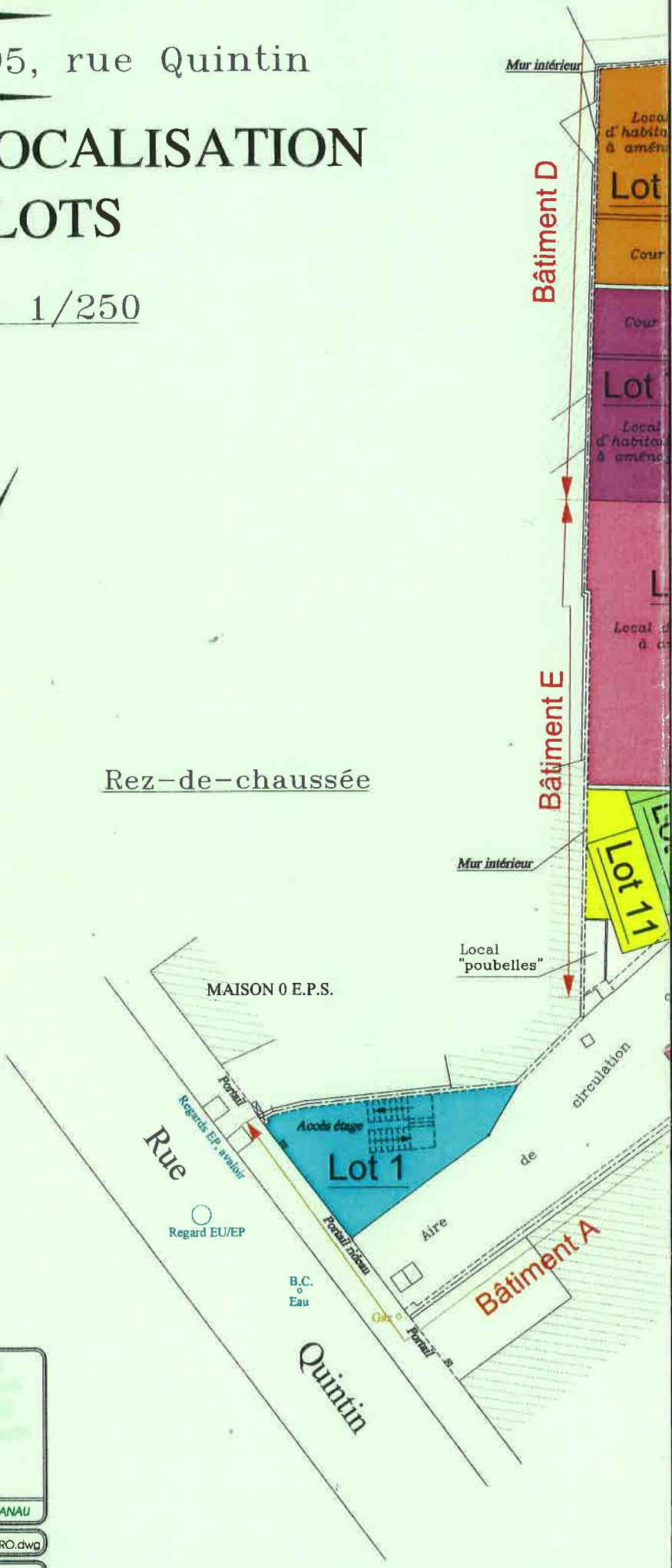
Ville de BORDEAUX

Immeuble sis 95, rue Quintin

SCHEMA DE LOCALISATION DES LOTS

Echelle: 1/250

Rez-de-chaussée



Partie commune spéciale aux lots 5, 6, et 7

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Bureau de Bordeaux
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32, rue de Pauillac 33200 BORDEAUX
Tél: 05 56 02 20 40 - Fax: 05 56 02 80 58
Mail: bordeaux@parallele-45.com

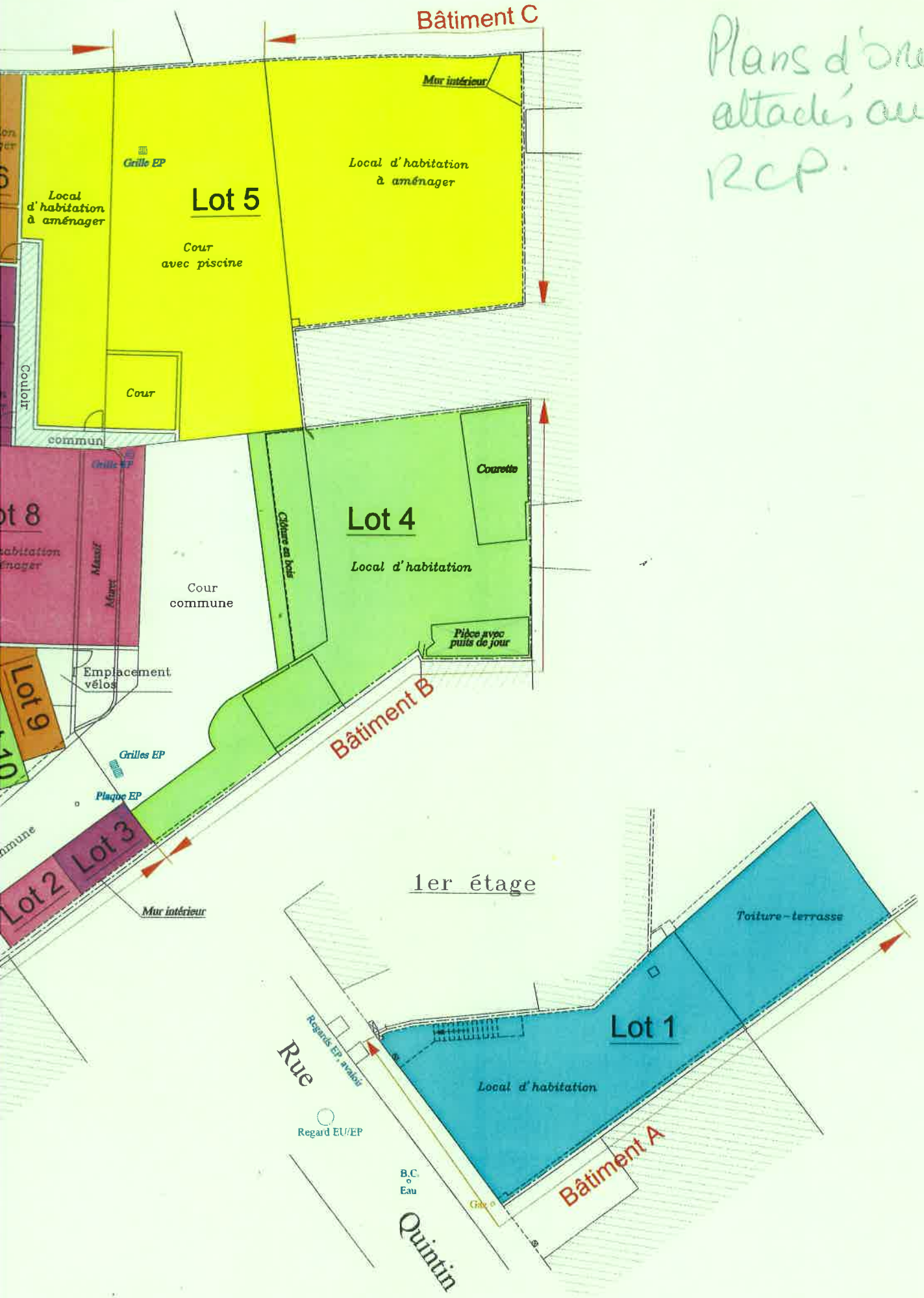
Siège social : PARALLELE 45 - 65 avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

DATE : FEV. 2010	DOSSIER N° 09-013	FICHIER : 09-013COPRO.dwg

Observations:

Nota: schéma dr

Plans d'origine attachés au RCP.



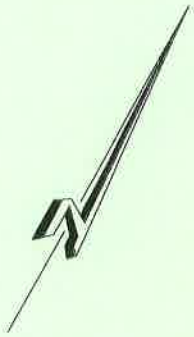
sé à partir des plans du permis et des plans fournis par M. COVILLE.

Ville de BORDEAUX

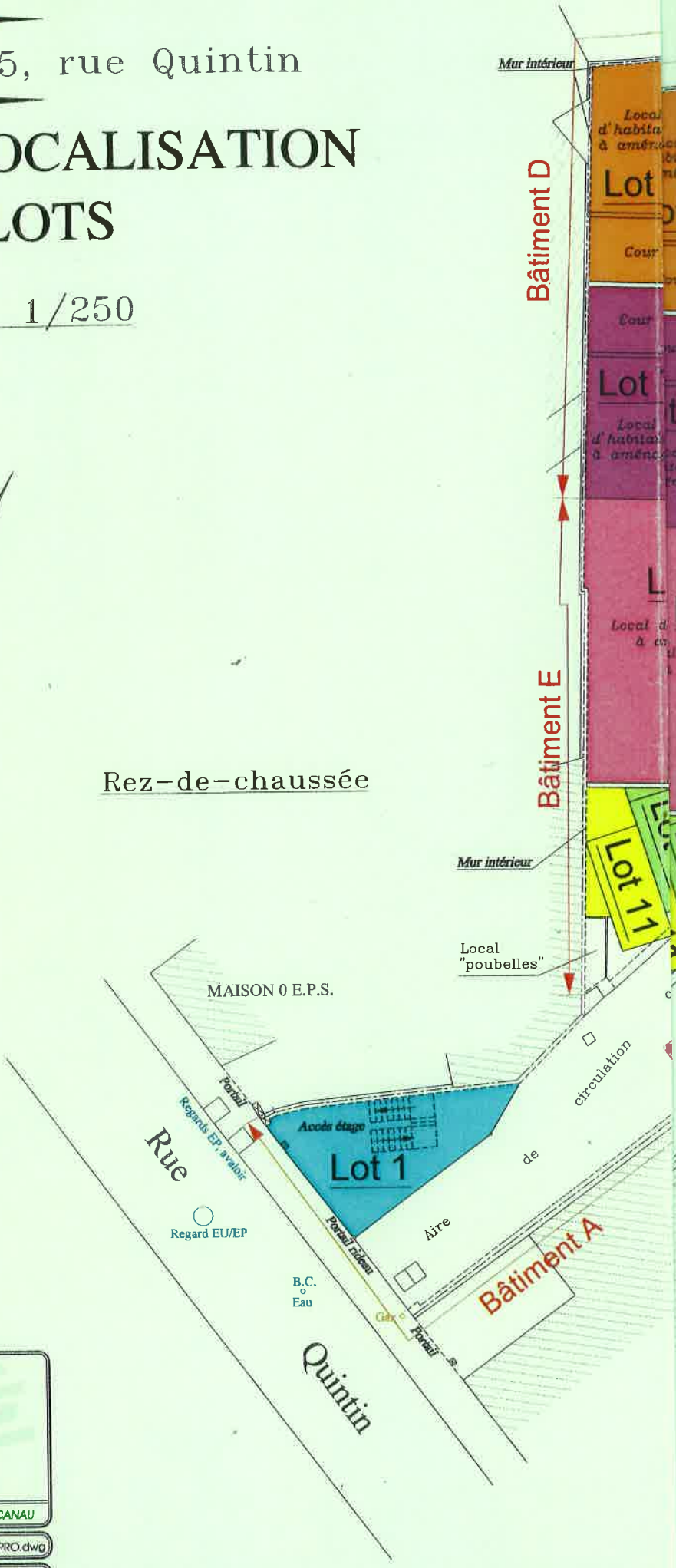
Immeuble sis 95, rue Quintin

SCHEMA DE LOCALISATION DES LOTS

Echelle: 1/250



Rez-de-chaussée



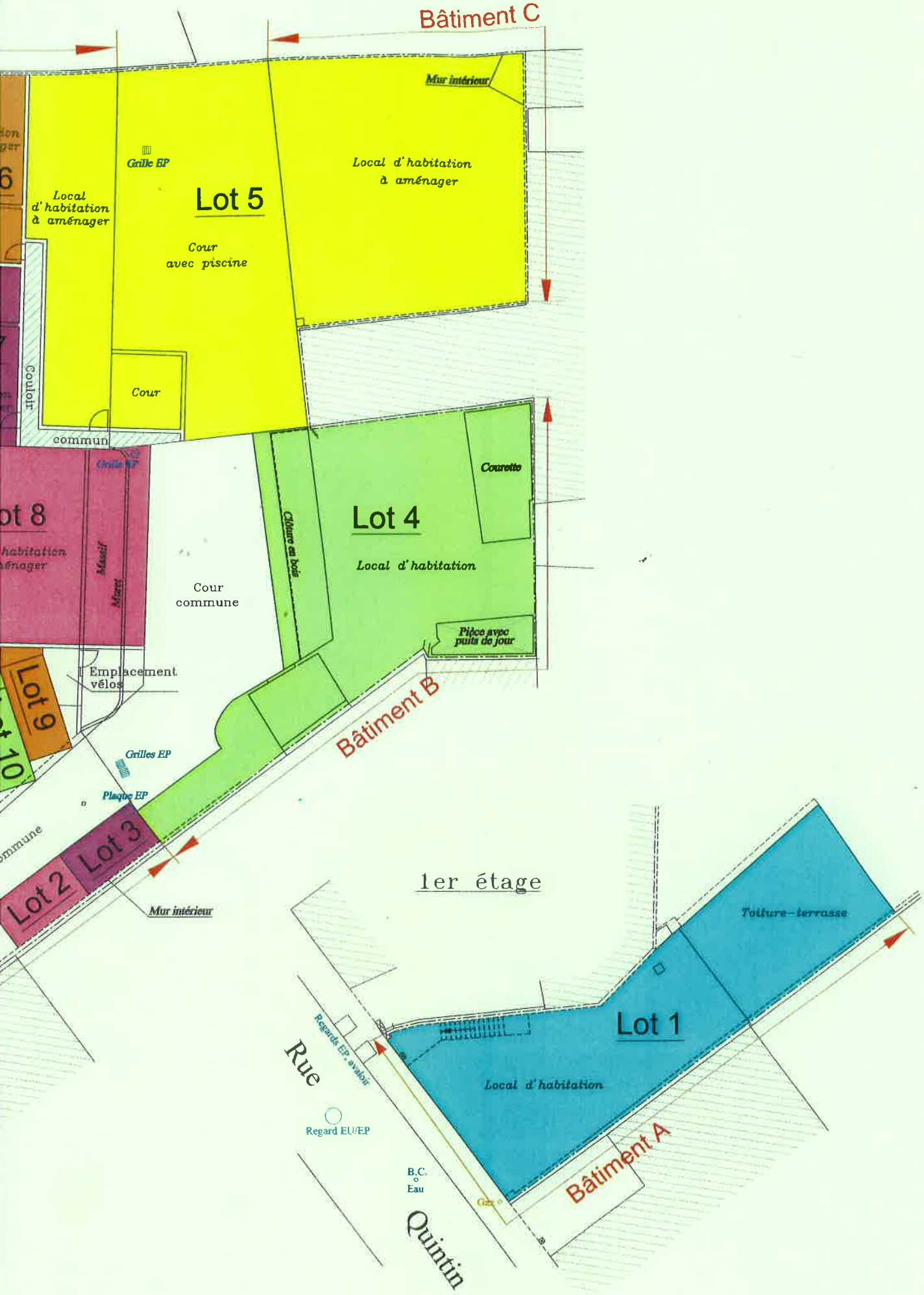
Partie commune spéciale aux lots 5, 6, et 7

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Bureau de Bordeaux
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32, rue de Paulliac 33200 BORDEAUX
Tél: 05 56 02 20 40 - Fax: 05 56 02 80 58
Mail: bordeaux@parallele-45.com
Siège social : PARALLELE 45 - 65 avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

DATE : FEV. 2010	DOSSIER N° 09-013	FICHIER : 09-013COPRO.dwg

Observations:

Nota: schéma dr



essé à partir des plans du permis et des plans fournis par M. COVILLE.

Département de la GIRONDE

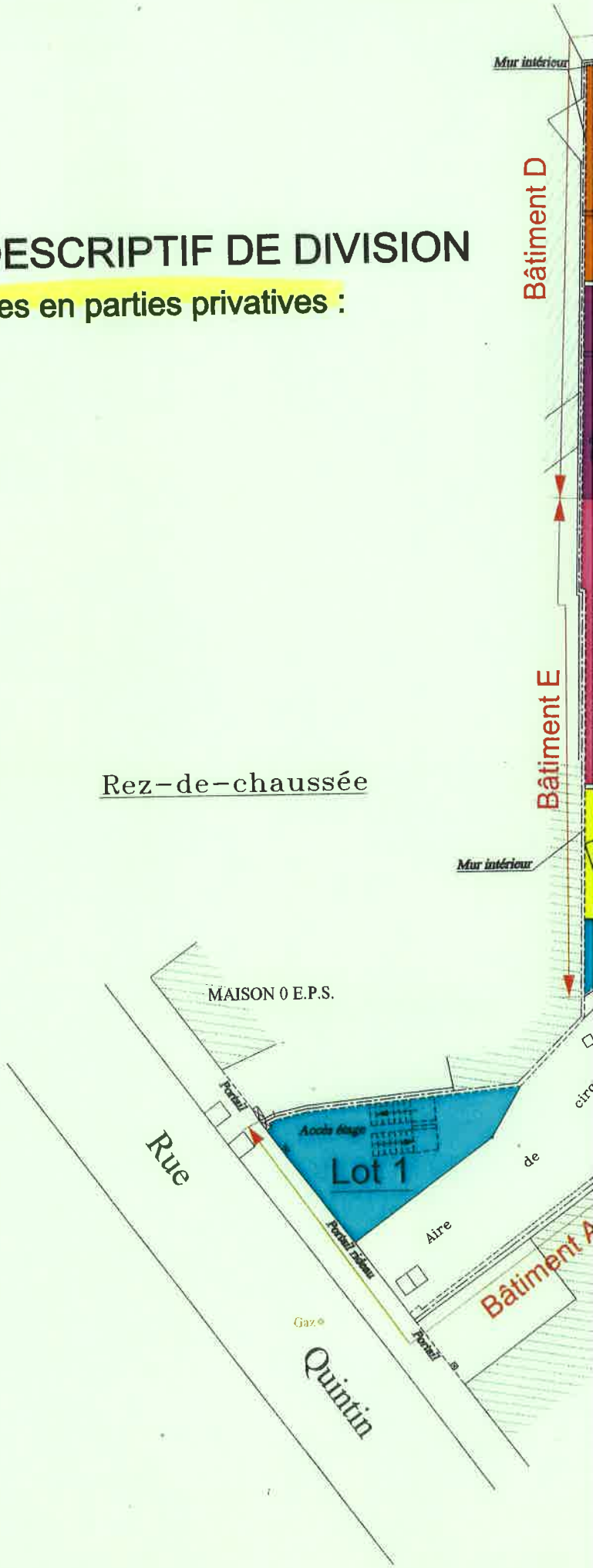
VILLE DE BORDEAUX * 33000 *

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Transformation de parties communes en parties privatives : création du lot 12

Immeuble sis 95, rue Quintin

ECHELLE : 1/250



Partie commune spéciale aux lots 5, 6, et 7

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Bureau de Bordeaux
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32, rue de Paulilac 33200 BORDEAUX
Tél: 05 56 02 20 40 - Fax: 05 56 02 80 58
Mail: bordeaux@parallele-45.com
Siège social : PARALLELE 45 - 65 avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

DATE : OCT. 2010	DOSSIER N° 09-013	FICHIER : 09-013MODIF.dwg

Observations:

Nota: sc

ETAPE 1

Etape 1 (doublon)

Bâtiment C

Mur intérieur

Local habitation aménager

Lot 6

Cour

Local d'habitation à aménager

Lot 5

Cour avec piscine

Local d'habitation à aménager

Cour

Lot 7

Local habitation aménager

Couloir commun

Cour

Lot 8

Local d'habitation à aménager

Mur

Cour commune

Clôture en bois

Lot 4

Local d'habitation

Courette

Pièce avec puits de jour

Lot 12

Lot 9

Lot 10

Lot 11

Bâtiment B

commune

Lot 3

Lot 2

Mur intérieur

Premier étage/Combles

Bâtiment E

Lot 8

Lot 12

H=1,80

H=1,80

ma dressé à partir des plans du permis et des plans fournis par M. COVILLE.

ement de la GIRONDE

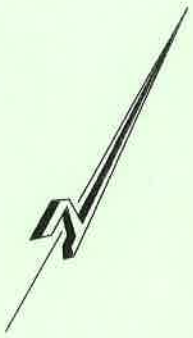
DE BORDEAUX * 33000 *

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

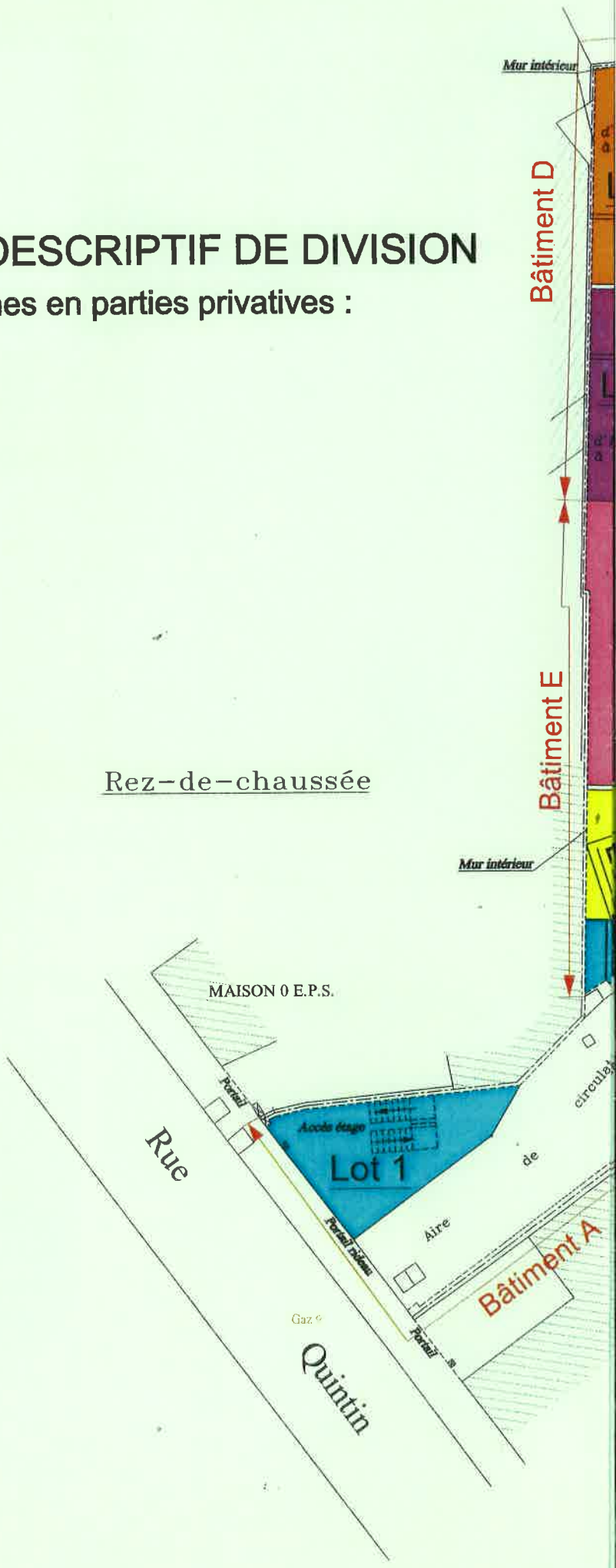
Transformation de parties communes en parties privatives : création du lot 12

Immeuble sis 95, rue Quintin

ECHELLE : 1/250



Rez-de-chaussée



Partie commune spéciale aux lots 5, 6, et 7

Nota: sché

PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Bureau de Bordeaux
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32, rue de Paulilac 33200 BORDEAUX
Tél: 05 56 02 20 40 - Fax: 05 56 02 80 58
Mail: bordeaux@parallele-45.com

Siège social : PARALLELE 45 - 65 avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

DATE : OCT. 2010	DOSSIER N° 09-013	FICHIER : 09-013MODIF.dwg

Observations:

ETAPE 1

Etape 1

Bâtiment C

Mur intérieur

Local d'habitation à aménager

Lot 5

Cour avec piscine

Local d'habitation à aménager

Cour

Couloir commun

Lot 8

Local d'habitation à aménager

Mur

Cour commune

Clôture en bois

Lot 4

Local d'habitation

Courette

Pièce avec puits de jour

Lot 12

Lot 9

Lot 10

Lot 11

Bâtiment B

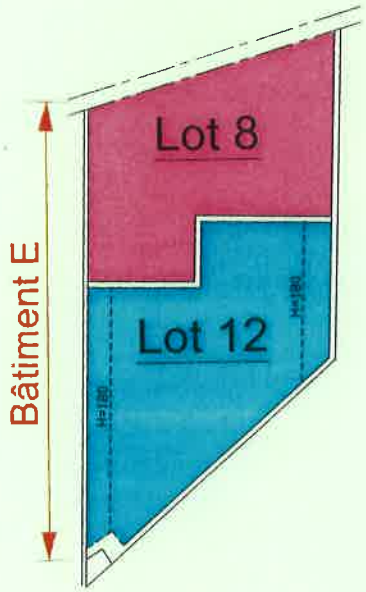
commune

Lot 2

Lot 3

Mur intérieur

Premier étage/Combles



ha dressé à partir des plans du permis et des plans fournis par M. COVILLE.

ment de la GIRONDE

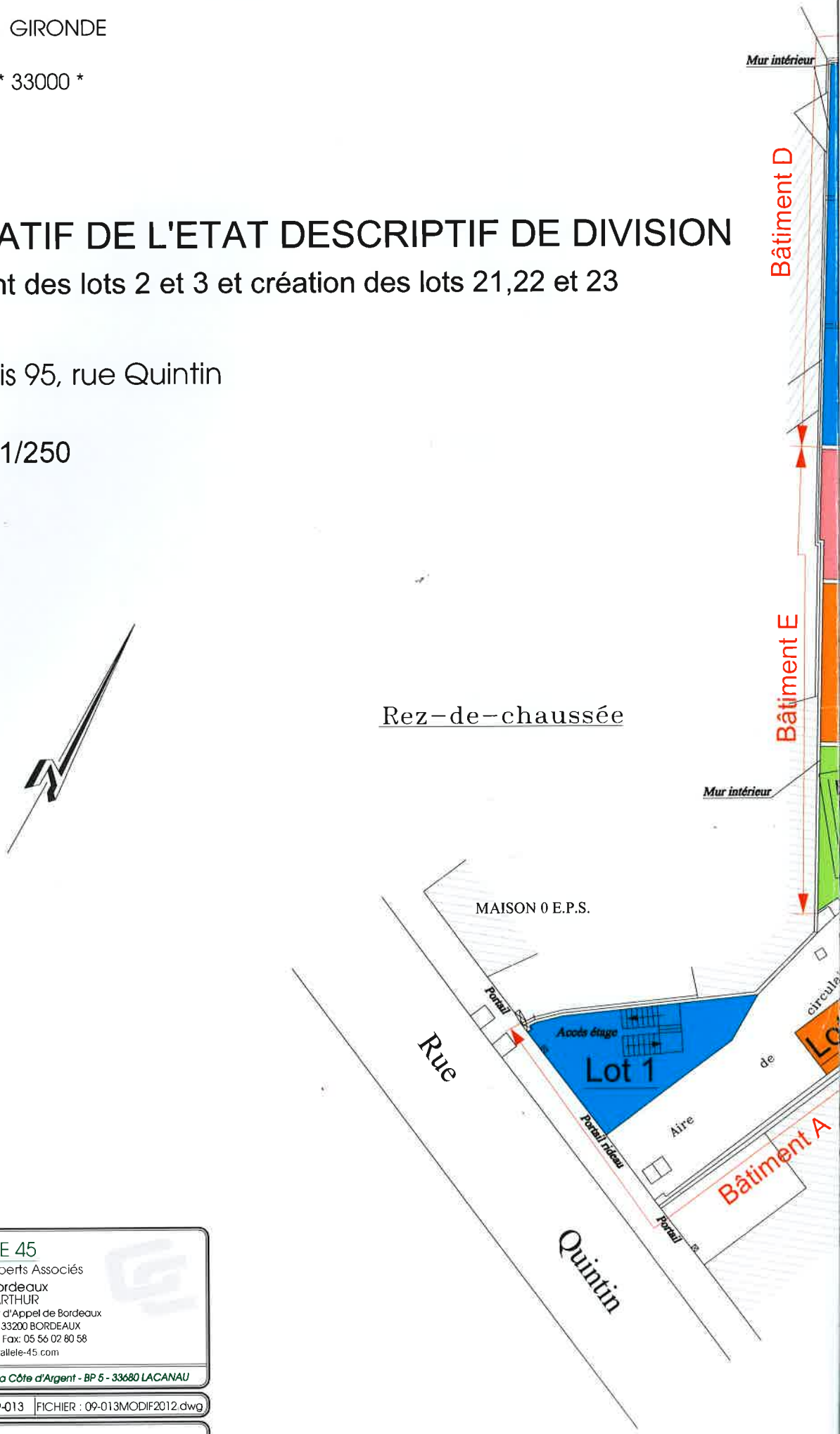
DE BORDEAUX * 33000 *

MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Déplacement des lots 2 et 3 et création des lots 21,22 et 23

Immeuble sis 95, rue Quintin

ECHELLE : 1/250



PARALLELE 45
Géomètres-Experts Associés
Bureau de Bordeaux
Christophe ARTHUR
Expert près la Cour d'Appel de Bordeaux
32, rue de Pauillac 33200 BORDEAUX
Tél: 05 56 02 20 40 - Fax: 05 56 02 80 58
Mail: bordeaux@parallele-45.com
Siège social : PARALLELE 45 - 65 avenue de la Côte d'Argent - BP 5 - 33680 LACANAU

DATE : MARS 2012	DOSSIER N° 09-013	FICHIER : 09-013MODIF2012.dwg

Observations:

Nota: sché

Bâtiment C

Mur intérieur

Lot 15

Local d'habitation à aménager

Lot 14

Cour avec piscine

Cour

Local d'habitation à aménager

Cour

Lot 16

Local d'habitation à aménager

Cour

Lot 23

Courette

Lot 4

Local d'habitation

Cour commune

Lot 17

Cour

Lot 22

Pièce avec puits de jour

Cptis.

Lot 18

Lot 19

Bâtiment B

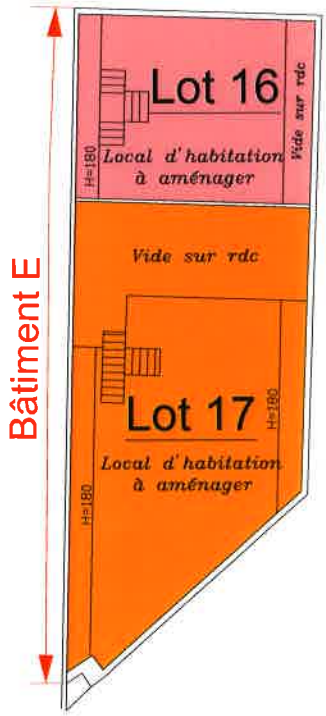
commune

Lot 3

Lot 2

Mur intérieur

Premier étage/Combles



dressé à partir des plans du permis et des plans fournis par M. COVILLE.

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION
95 rue Quintin 33000 Bordeaux	95 rue Quintin 33000 BORDEAUX	001+002	A TITRE ONEREUX ☒ OU A TITRE GRATUIT ☐

PRE-ETAT DATE
LOI ALUR
(Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES

- I -
PARTIE FINANCIERE

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

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

Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AE5-678-347

Date de la demande : 00/00/00	**Délivré par le Syndic :** SOCIETE KHEPRI 87 Bis, 89 Rue du loup 33000 BORDEAUX	**Date :** 15/01/2026
Demandeur :	**Représentant :** ~~- un syndicat unique (1)~~ ~~- un syndicat principal (1)~~ - un syndicat secondaire (1)	**Cachet et signature :** J'HABITE EN VILLE KHEPRI 87 bis/89 rue du Loup 33000 BORDEAUX Tél. 05 56 51 73 01
Référence : **Dossier n° :**	**Référence :** **Dossier n° :** **Contact syndic :** I.BENEDETTI	

(1) Rayer la mention inutile

- I -
PARTIE FINANCIERE

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

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

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	1231,76
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	0,00

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c)	0,00

3- des sommes devenues exigibles du fait de la future 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 - avances 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 emprûnt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5- des cotisations annuelles au fonds de travaux	0,00

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00
- autres causes telles que condamnations	0,00

7- des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	200,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
SOUS-TOTAL	1431,76
TOTAL (A+B)	1431,76

2EME PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU TITRE :

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

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

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

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

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00
TOTAL (A+B+C)	0,00

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 ☒ (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de 0,00

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

Solution 2 ☐ (1)

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

(1) Cocher la case correspondante

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

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

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

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/04/26	Montant	194,27
Date d'exigibilité	01/07/26	Montant	194,27
Date d'exigibilité	01/10/26	Montant	194,27

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

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00

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

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	0,00

ANNEXE A LA 3EME PARTIE :

INFORMATIONS

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

	Au titre du **BUDGET PRÉVISIONNEL**		Au titre des **DEPENSES HORS BUDGET**	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1	673,40	560,90	0,00	0,00
Exercice N-2	627,36	557,10	0,00	0,00

4EME PARTIE :

INFORMATIONS DIVERSES

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

Existence d'un impayé au 15/01/2026 ◉ Oui ○ Non

Montant

3511,65

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

Existence d'une dette au 15/01/2026 ◉ Oui ○ Non

Montant

2432,82

- Existence d'un fonds travaux

○ Oui ◉ Non

- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu 0,00

- Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot 0,00

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION
95 rue Quintin 33000 Bordeaux	95 rue Quintin 33000 BORDEAUX	001+002	A TITRE ONEREUX ☒ OU A TITRE GRATUIT ☐

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20-2

Délivré en application des dispositions de l'article 20-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

Le Syndic certifie que l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, et qu'elle est à jour de ses charges.

FAIT A BORDEAUX **LE** **15/01/2026**

Date de la demande : 00/00/00	**Délivré par le Syndic** SOCIETE KHEPRI 87 Bis, 89 Rue du loup 33000 BORDEAUX	**Date :** 15/01/2026
Office notarial :	**Représentant :** ~~- un syndicat unique (1)~~ ~~- un syndicat principal (1)~~ - un syndicat secondaire (1)	**Cachet et signature :** J'HABITE EN VILLE KHEPRI 87 bis/89 rue du Loup 33000 BORDEAUX Tél. 05 56 51 73 01
Référence : **Dossier** **Clerc :**	**Référence :** **Dossier** **Contact** I.BENEDETTI	

(1) Rayer la mention inutile

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

Répartition exercice 2023

95 rue Quintin
33000 Bordeaux
Le 05/06/2024

Votre gestionnaire : M. Frédéric DAUDET
Votre comptable : Mme Ingrid BENEDETTI
Votre assistant :

Vos identifiants internet :
Code d'accès :
Mot de passe :

95 rue Quintin
33000 Bordeaux
Le 05/06/2024

Répartition exercice 2023 - Budget ordinaire

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

Réconciliation : S95Q-2135
Compte : S95Q/450DESALOB

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part		
001					
CHARGES GENERALES					
602000 Electricité	172 / 1 058	260.77	42.39		
615000 Entretien et reparations	172 / 1 058				
616000 Assurances	172 / 1 058	1 280.45	208.16		
621100 Honoraire de syndic	172 / 1 058	1 600.00	260.11		
621200 Frais timbres	172 / 1 058	66.48	10.81		
621300 Frais bancaires	172 / 1 058	122.39	19.90		
Total du lot 001		3 330.09	541.37		
002					
CHARGES GENERALES					
602000 Electricité	5 / 1 058	260.77	1.23		
615000 Entretien et reparations	5 / 1 058				
616000 Assurances	5 / 1 058	1 280.45	6.05		
621100 Honoraire de syndic	5 / 1 058	1 600.00	7.56		
621200 Frais timbres	5 / 1 058	66.48	0.31		
621300 Frais bancaires	5 / 1 058	122.39	0.58		
Total du lot 002		3 330.09	15.73		
Total copropriété		3 330.09			
Total individuel			557.10		
Vos appels de fonds			-627.36		
Montant de la régularisation (en votre faveur)			-70.26		

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

Relevé de votre compte personnel arrêté au 31/12/2023

Réconciliation : S95Q-2135
Compte : S95Q/450DESALOB

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2023	1er appel de fonds 2023	156,84	
10/01/2023	Règlement 1er appel de fonds 2023		156,84
27/03/2023	Règlement 2ème appel de fonds 2023		156,84
01/04/2023	2ème appel de fonds 2023	156,84	
13/06/2023	Régularisation exercice 2022 Charges ordinaires	117,62	
01/07/2023	3ème appel de fonds 2023	156,84	
01/10/2023	4ème appel de fonds 2023	156,84	
	Total du compte	744,98	313,68
	Solde du compte	431,30	

POUR MÉMOIRE
Avances de trésorerie
Provisions pour travaux
Avances travaux
Autres avances
Fonds de travaux

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

Répartition exercice 2024

95 rue Quintin
33000 Bordeaux
Le 17/06/2025

Votre gestionnaire : M. Frédéric DAUDET
Votre comptable : Mme Ingrid BENEDETTI
Votre assistant :

Vos identifiants internet :
Code d'accès :
Mot de passe :

95 rue Quintin
33000 Bordeaux
Le 17/06/2025

Répartition exercice 2024 - Budget ordinaire

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Réconciliation : S95Q-2135
Compte : S95Q/450DESALOB
-1-

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part		
001					
CHARGES GENERALES					
602000 Electricité	172 / 1058	223,05	36,26		
615000 Entretien et reparations	172 / 1058				
616000 Assurances	172 / 1058	1248,19	202,92		
621100 Honoraire de syndic	172 / 1058	1700,00	276,37		
621200 Frais timbres	172 / 1058	66,36	10,79		
621300 Frais bancaires	172 / 1058	115,20	18,73		
Total du lot 001		3352.80	545.07		
002					
CHARGES GENERALES					
602000 Electricité	5 / 1058	223,05	1,05		
615000 Entretien et reparations	5 / 1058				
616000 Assurances	5 / 1058	1248,19	5,90		
621100 Honoraire de syndic	5 / 1058	1700,00	8,03		
621200 Frais timbres	5 / 1058	66,36	0,31		
621300 Frais bancaires	5 / 1058	115,20	0,54		
Total du lot 002		3352.80	15.83		
Total copropriété		3352,80			
Total individuel			**560,90**		
Vos appels de fonds			-673,40		
Montant de la régularisation (en votre faveur)			**-112,50**		

Relevé de votre compte personnel arrêté au 05/06/2025
Pour information, au 31/12/2024 : Solde débiteur 434,79

Réconciliation : S95Q-2135
Compte : S95Q/450DESALOB

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	1er appel de fonds 2024	168,35	
01/01/2024	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2023	431,30	
01/04/2024	2ème appel de fonds 2024	168,35	
05/05/2024	Mise en demeure	35,00	
06/05/2024	Règlement Opérations Courantes		529,39
06/05/2024	Règlement Trop perçu à déduire du prochain appel de fonds		105,26
04/06/2024	Régularisation exercice 2023 Charges ordinaires		70,26
01/07/2024	3ème appel de fonds 2024	168,35	
01/10/2024	4ème appel de fonds 2024	168,35	
01/01/2025	1er appel de fonds 2025	178,80	
01/04/2025	2ème appel de fonds 2025	178,80	
05/06/2025	Régularisation exercice 2024 Charges ordinaires		112,50
	Total du compte	1 497,30	817,41
	Solde du compte	679,89	

POUR MÉMOIRE
Avances de trésorerie
Provisions pour travaux
Avances travaux
Autres avances
Fonds de travaux

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

PROCÈS-VERBAL

Assemblée générale du 13 juin 2023

BORDEAUX, le mardi 13 juin 2023

Le **13 juin 2023** à **17:15**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 95 rue Quintin à Bordeaux se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :
- Président de séance : Monsieur Christophe AUGER
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Madame Ingrid BENEDETTI

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

RÉCAPITULATIF DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	**6**
Tantièmes	651	407	**1058**

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

De Salobert (230/1058), De Salobert (177/1058)

Résolution N° 1 : Election du bureau

L'Assemblée Générale désigne Monsieur AUGER Christophe en qualité de Président de séance ; le secrétariat de l'Assemblée Générale est assuré par le syndic, Madame Ingrid BENEDETTI, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

I.A
B

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 2 : Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

L' Assemblée Générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation.
En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 4 533,15 €.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 3 : Quitus au syndic

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé, l'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2022.

L.A

3

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 4 : Reconduction de J'HABITE EN VILLE- KHEPRI dans ses fonctions de syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SAS J'HABITE EN VILLE -KHEPRI ayant son siège social 89 rue du Loup à Bordeaux (33000), représenté par Monsieur Frédéric DAUDET en qualité de Président, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro unique d'identification 495 332 017, titulaire de la carte professionnelle CPI 3301 2017 000 022 300 renouvelée par la CCI Bordeaux-Gironde le 6 novembre 2020, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 2 Octobre 2017 auprès de MMA, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 n° 120 137 405, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 2 Octobre 2017 auprès de GALIAN dont l'adresse 89 rue de la Boetie 75008 PARIS n° B 74874545.
Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2023 pour se terminer le 30/06/2024.
La mission, les honoraires ANNUELS soit 1 700 € TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente Assemblée Générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice pour lequel ils ont été votés.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne le président de séance Monsieur AUGER Christophe pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

L.A.
B

Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'année N + 2

Pour répondre aux impératifs de la loi SRU, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2024 et finissant le 31/12/2024 arrêté à la somme de 4 025 €.
Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE
Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 6 : Ratification des travaux du portail de l'immeuble

L'Assemblée Générale, après avoir délibérée, décide de ratifier les travaux de portail, ayant eu lieu en urgence en janvier 2022.

Ces travaux ont été réalisés par l'entreprise ACCÈS AUTOMATISMES SYTÈMES, pour un montant de 1 468,80 € TTC.
L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux a été réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.
Cette somme a été incluse dans les dépenses 2022 du budget courant.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

L.P
B

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 7 : Décision à prendre quant à la mise en place d'une protection juridique

L'Assemblée Générale après avoir délibérée, décide d'adopter la proposition d'assurance Protection Juridique mise en place par l'assureur VERLINGUE, pour un montant annuel de 138 € TTC.

Ce montant sera inclus dans le budget courant, sous la clé de répartition CHARGES GÉNÉRALES.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 8 : Point d'information concernant le changement de banque

Cette année, afin d'offrir un service plus juste à ses copropriétaires, J'Habite en Ville - Khepri a décidé de procéder au changement de banque.
Ce changement permettra un accès en ligne du solde du compte pour enregistrer les virements plus rapidement, ce qui simplifiera la gestion de votre compte bancaire. Mais également la mise en place des prélèvements automatique pour les copropriétaires qui le souhaitent.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

L.A
B

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

Résolution N° 9 : Exposé des différents problèmes

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de l'immeuble ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décision exécutoire.

Prévision des points à débattre à la prochaine Assemblée :

la résolution est EXCLUE DU VOTE

La séance est levée à 18h15

signature SECRÉTAIRE

signature PRÉSIDENT DE SEANCE

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE
«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

PROCÈS-VERBAL

Assemblée générale du 4 juin 2024

BORDEAUX, le mardi 4 juin 2024

Le **4 juin 2024** à **17:00**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 95 rue Quintin à Bordeaux se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :
- Président de séance : Monsieur AUGER
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Madame Ingrid BENEDETTI

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

RÉCAPITULATIF DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	3	**6**
Tantièmes	580	478	**1058**

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

De Salobert (230/1058), De Salobert (177/1058), VIALARD Anna (71/1058)

Résolution N° 1 : Election du bureau

L'Assemblée Générale désigne Monsieur AUGER en qualité de Président de séance ; le secrétariat de l'Assemblée Générale est assuré par le syndic, Madame Ingrid BENEDETTI, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

L.A 3

Copropriétaires	3	3	6
Tantièmes	580	478	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	580	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 2 : Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

L' Assemblée Générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation.
En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 3 330,09 €.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	3	6
Tantièmes	580	478	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	580	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 3 : Quitus au syndic

Après avoir approuvé les comptes de l'exercice écoulé, l'Assemblée Générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2023.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	3	6
Tantièmes	580	478	1058

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

L.A 3

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	580	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 4 : Reconduction de J'HABITE EN VILLE- KHEPRI dans ses fonctions de syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SAS J'HABITE EN VILLE -KHEPRI ayant son siège social 89 rue du Loup à Bordeaux (33000), représenté par Monsieur Frédéric DAUDET en qualité de Président, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro unique d'identification 495 332 017, titulaire de la carte professionnelle CPI 3301 2017 000 022 300 renouvelée par la CCI Bordeaux-Gironde le 6 novembre 2023, titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 2 Octobre 2017 auprès de MMA, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 n° 120 137 405, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 2 Octobre 2017 auprès de GALIAN dont l'adresse 89 rue de la Boetie 75008 PARIS n° B 74874545.
Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2024 pour se terminer le 30/06/2025.
La mission, les honoraires ANNUELS soit 1 700 € TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente Assemblée Générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice pour lequel ils ont été votés.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne le président de séance Monsieur AUGER pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	3	6
Tantièmes	580	478	1058

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	580	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

/ AD B

Résolution N° 5 : Approbation du budget prévisionnel pour l'année N + 2

Pour répondre aux impératifs de la loi SRU, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2025 et finissant le 31/12/2025 arrêté à la somme de 4 275,00 €.
Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	3	3	6
Tantièmes	580	478	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	0	0
Tantièmes	580	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 6 : Point sur les impayés de Madame DE SALOBERT

Un point sur les impayés de Madame DE SALOBERT a été effectué lors de l'Assemblée Générale.

Résolution N° 7 : Exposé des points divers

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de l'immeuble ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décision exécutoire.

- Relancer le dossier travaux de Monsieur DE SALOBERT afin d'obtenir les factures
- Envisager de mettre Madame DE SALOBERT sous curatelle

Prévision des points à débattre à la prochaine Assemblée :

La séance est levée à 17H30

signature SECRÉTAIRE

signature PRÉSIDENT DE SEANCE

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE
«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

L.A B

Location - Gestion - Transaction - Syndic

87bis/ 89 rue du Loup, 33000 Bordeaux
05 56 51 73 01 • info@khepri-immo.fr
www.jhabiteenville.fr

PROCÈS-VERBAL

Assemblée générale du 5 juin 2025

BORDEAUX, le jeudi 5 juin 2025

Le **5 juin 2025** à **17:00**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 95 rue Quintin à Bordeaux se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :
- Président de séance : Monsieur DARGAIGNARATZ
- Assesseurs :
- Secrétaire de séance : Madame Ingrid BENEDETTI

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

RÉCAPITULATIF DES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	**6**
Tantièmes	651	407	**1058**

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés :

De Salobert (230/1058), De Salobert (177/1058)

Résolution N° 1 : Election du bureau

L'Assemblée Générale désigne MONSIEUR DARGAIGNARATZ en qualité de Président de séance ; le secrétariat de l'Assemblée Générale est assuré par le syndic, Madame Ingrid BENEDETTI, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris

3

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 2 : Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

L' Assemblée Générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents comptables joints à la convocation.
En conséquence, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 3 352,80 €.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Ont voté contre :
Néant

Se sont abstenus :
Néant

Se sont opposés à la décision:
Néant

N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 3 : Reconduction de J'HABITE EN VILLE- KHEPRI dans ses fonctions de syndic

L'Assemblée Générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SAS J'HABITE EN VILLE -KHEPRI ayant son siège social 89 rue du Loup à Bordeaux (33000), représenté par Monsieur Frédéric DAUDET en qualité de Président, immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro unique d'identification 495 332 017, titulaire de la carte professionnelle CPI 3301 2017 000 022 300 renouvelée par la CCI Bordeaux-Gironde le 6 novembre 2020,

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN. 89 rue de la Boétie 75008 Paris

JMD
B

titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 2 Octobre 2017 auprès de MMA, 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9 n° 120 137 405, titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 2 Octobre 2017 auprès de GALIAN dont l'adresse 89 rue de la Boetie 75008 PARIS n° B 74874545.
Le syndic est nommé pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 01/07/2025 pour se terminer le 30/06/2026 .
La mission, les honoraires ANNUELS soit 1 700 € TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente Assemblée Générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice pour lequel ils ont été votés.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne le président de séance Monsieur DARGAIGNARATZ pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 4 : Approbation du budget prévisionnel pour l'année N + 2

Pour répondre aux impératifs de la loi SRU, le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/26 et finissant le 31/12/26 arrêté à la somme de 4 645 €.
Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	4	0	0
Tantièmes	651	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Ont voté pour:
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN. 89 rue de la Boétie 75008 Paris

JMD

Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 5 : Réalisation d'un projet de plan pluriannuel (PPPT) de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Rappel de l'obligation :
L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi 2021-1104 dite " Loi Climat & Résilience " du 22 août 2021, impose la réalisation d'un PPPT pour les copropriétés de plus de quinze ans, à destination partielle ou totale d'habitation ET la réalisation d'un DPE, pour tous les immeubles d'habitation dont le permis de construire est antérieur au 1er juillet 2013 conformément à la loi Climat et résilience du 22 aout 2021.
Le PPPT comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE de la copropriété :
L'inventaire des travaux par ordre de priorité nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre,

- La prévision des performances énergétiques attendues,

- L'évaluation du cout des travaux,

- La planification des travaux sur les 10 prochaines années,

- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparait nécessaire dans les dix prochaines années.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	2	6
Tantièmes	651	407	1058

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	4	0
Tantièmes	0	651	0

la résolution est REFUSEE
Ont voté pour:
Néant
Ont voté contre :
AUGER Christophe (278 / 1058) DARGAIGNARATZ Jean Marie (215 / 1058) LAFONT Jean François (87 / 1058) VIALARD Anna (71 / 1058)
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 1 : L'entreprise ACCEO

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation. confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société pour un montant de 3 65,2 EUROS TTC.
L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.
L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN. 89 rue de la Boétie 75008 Paris

prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 1 632,6 EUROS exigible le 1 juillet 2025, et 50 % soit 1632,6 EUROS exigible le 1 octobre 2025

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	0	2	2
Tantièmes	0	407	407

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

la résolution est SANS OBJET

Ont voté pour:
Néant
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 2 : L'entreprise Socotec

L'Assemblée Générale, informée de son obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux et après avoir pris connaissance des propositions jointes à la convocation. confie la réalisation du projet de plan pluriannuel de travaux à la société pour un montant de ..... EUROS TTC.
L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.
L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le projet de plan pluriannuel travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit..... EUROS exigible le 1 juillet 2025, et 50 % soit..... EUROS exigible le 1 octobre 2025

Le devis n'ayant pas été reçu avant la date d'envoi des convocations, il sera transmis par mail dès sa réception.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	0	2	2
Tantièmes	0	407	407

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

la résolution est SANS OBJET

Ont voté pour:
Néant
Ont voté contre :
Néant
Se sont abstenus :
Néant
Se sont opposés à la décision:
Néant
N'ont pas pris part au vote:
Néant

Résolution N° 6 : Point information relatif à l'augmentation de la prime d'assurance pour l'année 2025/2026

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN. 89 rue de la Boétie 75008 Paris

JMA

Lors de la visite de risques effectuée par la compagnie d'assurance de l'immeuble en décembre 2024, il a été constaté que la surface déclarée de l'immeuble était erronée.
En effet, il avait été déclaré 750 M2 or la surface totale de l'immeuble est de 1365 M2
Après vérification et ajustement, la surface a été corrigée, ce qui a conduit à une réévaluation de la prime d'assurance.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

Résolution N° 7 : Exposé des points divers

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de l'immeuble ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décision exécutoire.

Prévision des points à débattre à la prochaine Assemblée :

la résolution est EXCLUE DU VOTE

La séance est levée à 18 H 06

signature SECRÉTAIRE.

signature PRÉSIDENT DE SEANCE

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE
«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale».

Siège social 89 rue du Loup 33000 Bordeaux. SAS au capital de 100 000 €.
RCS Bordeaux 495 332 017. CPI 3301 2017 000 022 300 délivrée par la CCI Bordeaux.
Garantie financière accordée par GALIAN, 89 rue de la Boétie 75008 Paris