



**BUREAU DE COMMUNAUTÉ**  
**SÉANCE DU 3 JANVIER 2023 À 18H00,**  
**Au siège de GRAND LAC**

**Présents :**

AIX-LES-BAINS	Renaud BERETTI	
AIX-LES-BAINS	Michel FRUGIER	
AIX-LES-BAINS	Thibaut GUIGUE	
AIX-LES-BAINS	Marie-Pierre MONTORO-SADOUX	
LA BIOLLE	Julie NOVELLI	
BOURDEAU	Jean-Marc DRIVET	Pouvoir de Bruno MORIN
LE BOURGET DU LAC	Nicolas MERCAT	
LE BOURGET DU LAC	Edouard SIMONIAN	
BRISON-SAINT-INNOCENT	Jean-Claude CROZE	
CHANAZ	Yves HUSSON	
CHINDRIEUX	Marie-Claire BARBIER	
CONJUX	Claude SAVIGNAC	
DRUMETTAZ-CLARAFOND	Danièle BEAUX-SPEYSER	
DRUMETTAZ-CLARAFOND	Nicolas JACQUIER	
ENTRELACS	Jean-François BRAISSAND	
GRESY-SUR-AIX	Florian MAITRE	
MOTZ	Daniel CLERC	
MOUXY	Laurent FILIPPI	
PUGNY-CHATENOD	Bruno CROUZEVIALLE	
RUFFIEUX	Olivier ROGNARD	
SAINT OFFENGE	Bernard GELLOZ	Pouvoir d'Antoine HUYNH
SAINT OURS	Louis ALLARD	
SAINT PIERRE DE CURTILLE	Gérard DILLENSCHNEIDER	
SERRIERES-EN-CHAUTAGNE	Brigitte TOUGNE-PICAZO	
TRESSERVE	Jean-Claude LOISEAU	
VIVIERS-DU-LAC	Robert AGUETTAZ	
VOGLANS	Yves MERCIER	

**Absents excusés :**

MERY	Nathalie FONTAINE
------	-------------------

L'assemblée s'est réunie sur convocation du 27 décembre 2022 à laquelle était joint un dossier de travail comprenant ordre du jour, une note de synthèse et 13 projets de délibérations. Le quorum est atteint en début de séance : la séance est ouverte avec 27 présents et 29 votants (présents et représentés).

Julie NOVELLI est désignée secrétaire de séance.



## DÉLIBÉRATION

N° : 10 Année : 2023

Exécutoire le : 10 JAN. 2023

Publiée le : 10 JAN. 2023

Visée le : 10 JAN. 2023

### FONCIER

#### Vente à la SCI LES LUTINS des lots 10 et 13 de la copropriété Le Multipôle (Serrières en Chautagne)

Monsieur le Président rappelle à l'assemblée qu'à la suite de la fusion de la communauté de communes de l'Albanais, de la communauté de communes de Chautagne et de la communauté d'agglomération du lac du Bourget, Grand Lac a acquis en avril 2017 l'ancien site industriel de l'usine CIAT situé sur la commune de Serrières en Chautagne.

Ce site a fait l'objet d'un Etat descriptif de division et Règlement de copropriété (EDD-RC) (copie ci-jointe), signée en 2018, actant la création de la copropriété "Le Multipôle". Il a défini 9 lots et a identifié les parties communes formant l'assiette de copropriété cadastrée section AA n°29 (plan ci-joint). À la suite de la vente de 3 lots et à l'entrée de 2 nouveaux copropriétaires (la SCI CLEMIS et la SCI LES LUTINS), la copropriété compte à ce jour trois copropriétaires.

La SCI LES LUTINS, propriétaire du lot 7, occupe depuis 2017, une partie du lot 4 (futur lot n°10, division en cours réalisée par le cabinet Géode) de la copropriété Le Multipôle d'une surface d'environ 3 245m<sup>2</sup> Monsieur Lorenzo HUTIN, associé de la SCI LES LUTINS a fait part du souhait de la SCI LES LUTINS d'acquérir le lot occupé.

Le modificatif de l'EDD-RC, rendu pendant les négociations, a fait apparaître que le lot 10 a pour surface 3 218,7m<sup>2</sup>. Ainsi, les parties se sont accordées pour la vente du futur lot 10 auquel s'ajoute le futur lot 13 (ancien lot 6p) d'une surface d'environ 112,1m<sup>2</sup> venant compléter la diminution de la surface du lot 10, pour un prix de vente total de 633 000€ HT. Il est précisé que le pôle d'estimation domanial a donné une estimation des lots 10 et 13, respectivement en date du 26.04.2022 et du 23.12.2022 (copies ci-jointes).

Les biens précités sont classés en zone Uei au Plan local d'urbanisme intercommunal de Chautagne et en zone bleue (zone constructible sous condition) et zone hachurée rouge (non constructible - aléa fort : espace situé en arrière des digues bordant le Rhône) au Plan de préservation des risques d'inondation (note d'urbanisme ci-jointe).

Monsieur le Président propose à l'assemblée de céder à la SCI LES LUTINS, ou toute personne physique ou morale pouvant se substituer, les biens ci-dessus listés aux conditions ci-dessus détaillées.

La vente sera formalisée par acte notarié en l'étude de Maître Michel CAPITAN, notaire à Ruffieux (73310), les frais d'acte seront à la charge de la SCI LES LUTINS.

Le Bureau de Communauté, après en avoir délibéré :

- APPROUVE le présent rapport ;
- APPROUVE la vente ci-dessus détaillée,
- AUTORISE le Président à signer toutes les pièces afférentes à cette cession.

- Délégués en exercice : 32
- Présents : 27
- Présents et représentés : 29
- Votants : 29
- Pour : 29
- Contre : 0
- Abstentions : 0
- Blancs : 0

Aix-les-Bains, le 3 janvier 2023

Le Président,  
Renaud BERETTI



## CERTIFICAT DE SUPERFICIES

Article 15 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
 Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
 Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Je soussignée, Aline JOLY, géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le n°6411, géomètre-expert du cabinet GEODE, exerçant à Chambéry (73000), Immeuble "Axiome" / 44 rue Charles Montreuil,

Certifie avoir mesuré à la demande de GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLO., la superficie d'un bien désigné ci-dessous :

Nature du lot : Entrepôt - Atelier

Étage : Rez-de Chaussée

Numéro de lot : 10

Référence Cadastre : AA n° 27, 29 et 34

Adresse : ZI DE MOTZ ET DE SERRIERES

73 310 SERRIERES EN CHAUTAGNE

Résidence : LE MULTIPOLE / BATIMENT LE FOUR

Propriété de : GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLO.

CS 20606 - 1500 BOULEVARD LEPIC

73 100 AIX LES BAINS

Date de mesurage : avril 2022

Opérateur : Vivien BAZARD

N° Dossier : GY 16069

et déclare que la SUPERFICIE « dite loi Carrez » du bien est de : **3218,7 m<sup>2</sup>**

### DETAIL DES SUPERFICIES

Étage	Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie < 1.80m (m <sup>2</sup> ) (non compris)
Rez de chaussée	Atelier	2949,21	2,25
	WC 1	7,37	
	WC 2	4,01	
	Dégagement	2,56	
	Bureau 1	14,79	
1 <sup>er</sup> étage	Bureau 2	32,65	
	Palier	0,79	
	Mezzanine	207,30	
<b>TOTAL</b>		<b>3218,7</b>	<b>2,3</b>

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la superficie totale. Le détail des superficies ne vous est communiqué par GEODE qu'à titre indicatif.

Fait à : Chambéry

Le : 12/12/2022



## CERTIFICAT DE SUPERFICIES

Article 15 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 modifiant l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965  
Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et Article 2 du décret N°97-532 du 23 mai 1997 qui a modifié l'article R111-2 du CCH  
Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

Je soussignée, Aline JOLY, géomètre-expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le n°6411, géomètre-expert du cabinet GEODE, exerçant à Chambéry (73000), Immeuble "Axiome" / 44 rue Charles Montreuil,

Certifie avoir mesuré à la demande de GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLO.,  
la superficie d'un bien désigné ci-dessous :

Nature du lot : Couloir  
Etage : Rez-de Chaussée  
Numéro de lot : 13  
Référence Cadastre : AA n° 27, 29 et 34  
Adresse : ZI DE MOTZ ET DE SERRIERES  
73 310 SERRIERES EN CHAUTAGNE  
Résidence : LE MULTIPOLE / BATIMENT LE FOUR

Propriété de : GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLO.  
CS 20606 - 1500 BOULEVARD LEPIC  
73 100 AIX LES BAINS

Date de mesurage : avril 2022  
Opérateur : Vivien BAZARD  
N° Dossier : GY 16069

et déclare que la SUPERFICIE « dite loi Carrez » du bien est de : **112,1 m<sup>2</sup>**

### DETAIL DES SUPERFICIES

Etage	Désignation	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie < 1.80m (m <sup>2</sup> ) (non compris)
Rez de chaussée	Couloir	112,14	
TOTAL		112,1	0,0

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la superficie totale. Le détail des superficies ne vous est communiqué par GEODE qu'à titre indicatif.

Fait à : Chambéry

Le : 12/12/2022



100517003  
MC/AL/

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

*"Copropriété LE MULTIPOLE"*

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,  
LE NEUF FEVRIER

A RUFFIEUX, Savoie, en l'Office Notarial ci-après nommé,  
Maître Michel CAPITAN, Notaire associé d'une société civile  
professionnelle « Valérie LAFAY - Michel CAPITAN, notaires associés »  
titulaire d'un office notarial à RUFFIEUX (Savoie),

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Communauté d'Agglomérations dénommée **GRAND LAC -  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET**, Communauté  
d'Agglomérations, dont le siège est à AIX-LES-BAINS (73100), 1500 boulevard  
Lepic CS20606, identifiée au SIREN sous le numéro 200068674.

**Anciennement :**

**LE DISTRICT DE CHAUTAGNE** créé par arrêté préfectoral du 15  
décembre 1988, modifié et transformé à compter du 1er janvier 2001 en  
communauté de communes ayant pour dénomination « **COMMUNAUTE DE  
COMMUNES DE CHAUTAGNE** » par arrêté préfectoral du 21 décembre  
2000, elle-même modifié et transformé à compter du 1er janvier 2017 en  
communauté d'agglomération ayant pour dénomination « **GRAND LAC -  
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET** » par  
arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant fusion de la  
« **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET** », de la  
« **COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ALBENS** » et de la  
« **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE** »

re 

Représentée à l'acte par Monsieur Dominique DORD, Président de la Communauté d'Agglomérations dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil de Communauté de la Communauté d'Agglomérations dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET" suivant délibération en date du 12 janvier 2017, visée par la préfecture le 12 janvier 2017, et dont un extrait demeurera annexé aux présentes après mention (**Annexe n°1**). Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, et ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

Monsieur Dominique DORD, ici non présent mais représenté par Monsieur Jean-Claude CROZE, 8ème vice-président de la Communauté d'Agglomérations dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", agissant aux présentes suivant délégation de pouvoirs à lui consentie par ledit Monsieur Dominique DORD, en date du 13 janvier 2017, visée par la préfecture le 13 janvier 2017, et dont un extrait demeurera annexé aux présentes après mention (**Annexe n°1**). Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, et ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

Etant ici précisé que Monsieur Jean-Claude CROZE a été nommé 8ème vice-président de la Communauté d'Agglomérations dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", en vertu d'une délibération de la Communauté d'Agglomérations dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET" en date du 12 janvier 2017, visée par la préfecture le 12 janvier 2017, et dont un extrait demeurera annexé aux présentes après mention (**Annexe n°1**). Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, et ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

Etant ici précisé que Monsieur Dominique DORD ainsi que Monsieur Jean-Claude CROZE, agissent aux présentes en vertu d'une délibération de l'ancienne COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE en date du 17 novembre 2016, visée par la préfecture le 6 décembre 2016, et dont un extrait demeurera annexé aux présentes après mention (**Annexe n°1**). Ladite délibération a été publiée sous forme d'affichage d'extraits du compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine ainsi que l'article L 2121-25 du Code général des collectivités territoriales le prévoit, et ainsi que son représentant sus-nommé le déclare.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (SAVOIE), Vers la Commune.

#### **PREAMBULE**

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

**1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.**

Le Cabinet GEODE, géomètres-experts à CHINDRIEUX (73310), 311 rue de l'Eglise, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un document établi par ses soins le 14 novembre 2016 et demeurée annexée (**Annexe n°2**).

**2°/** - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

**3°/** - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

**4°/** - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

**II.** - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

**III.** - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. toute division d'immeuble devra respecter le règlement sanitaire départemental ;

. si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par des mesurages effectués conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le Cabinet GEODE, géomètres-experts à CHINDRIEUX (73310), 311 rue de l'Eglise, le 2 novembre 2016 dont les détails sont annexés (**Annexe n°3**).

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par **JURIS Diagnostics Immobiliers - 725 boulevard Robert Barrier - 73100 AIX-LES-BAINS**, le 25 avril 2016, et un exemplaire est demeuré ci-annexé aux présentes après mention (**Annexe n°4**).

Les conclusions sont les suivantes :

#### **GROS OEUVRE**

Les bâtiments sont construits sur un terre-plein avec une partie sur un vide sanitaire non accessible. Ils présentent des traces de fissures et éclats au sol et quelques traces d'infiltrations d'eau.

Les planchers intermédiaires sont en béton et poutrelles hourdis/béton.

Les planchers intermédiaires ne sont ni visibles ni accessibles car insérés entre les revêtements de sol et de plafond mais ils présentent des traces d'infiltrations d'eau ainsi que quelques fissures et éclats.

Les murs du bâtiment sont anciens, il y a une structure poutre métallique avec des soubassements en bloc de béton creux et des panneaux bacs acier double peau. Ils présentent des fissures et éclats avec des traces d'infiltrations d'eau et de commencement de développement de moisissures. Des bardages double peau sont dégradés et éventrés. Les structures métalliques manquent d'entretien.

Les escaliers intérieurs du bâtiment A permettant l'accès au 1er étage sont en béton et présentent quelques défauts d'entretien mais semblent en bon état apparent.

Les escaliers intérieurs du bâtiment C permettant l'accès à l'étage en mezzanine sont en structure métallique et présentent un défaut d'entretien.

Les bâtiments vont être divisés ultérieurement en plusieurs lots d'activités industrielles.

#### **CONCLUSION**

L'ensemble du gros œuvre présente des dégradations qu'il conviendra de faire vérifier par un professionnel.

#### **CLOS ET COUVERT**

La charpente des bâtiments est en majeure partie de type industriel en structure métallique avec une couverture bac acier. Elle présente un défaut d'entretien.

Le restant étant en toiture terrasse béton avec étanchéité bitume qui manque d'entretien et présente de nombreuses détériorations.

Il conviendra de faire vérifier et entretenir régulièrement les charpentes et couvertures par un professionnel.

La zinguerie présente un manque d'entretien avec de nombreuses détériorations. Un entretien régulier devra être effectué par un professionnel.

Présence de panneaux solaires sur les toitures industriels exploités par une société privée qui en a la charge et l'entretien.

Les menuiseries PVC double vitrage sont récentes et semblent en bon état.

Les menuiseries bois, aluminium et métalliques sont anciennes, elles présentent des dégradations importantes et certaines ne sont plus étanches à l'air et à l'eau.

Les portes métalliques sont en mauvais état avec des traces de rouille.



### CONCLUSION

L'ensemble du clos et du couvert manque d'entretien et il conviendra de le faire entretenir par un professionnel.

De plus, je rappellerai que le bois étant par nature biodégradable, et ceci étant favorisé par l'humidité quand le bois mis en œuvre n'est pas traité en conséquence, il convient d'éviter dans le bâti toutes infiltrations d'eau, condensations ou remontées capillaires.

### RESEAUX INTERIEURS ET EQUIPEMENT

L'Installation électrique intérieure du bâtiment est ancienne, elle semble en état d'usage mais présente des anomalies avec des fils apparents et accessibles. Chaque lot devra posséder une installation électrique individuelle ou comptage individuel.

Il n'y a pas d'installation intérieure de gaz dans le bâtiment.

Le réseau plomberie/sanitaire est ancien et présente des détériorations et un manque d'entretien. Il devra faire l'objet d'une vérification et d'un entretien régulier par un professionnel. Chaque lot devra posséder un comptage individuel pour l'eau.

Les installations de chauffage sont effectuées par des chaudières fuel et des pompes à chaleur. Une des chaudières fuel est hors service, il faudra procéder à une vérification et un entretien régulier des chaudières et de leurs conduits de cheminée ainsi qu'un entretien régulier des systèmes de PAC.

Présence de quelques convecteurs électriques anciens.

Chaque lot devra posséder un système de chauffage individuel ou une répartition individuelle du système de chauffage collectif.

Les productions d'eau chaude sanitaire existantes sont effectuées par des ballons d'eau chaude électrique, certains sont en mauvais état. Ils devront être vérifiés et faire l'objet d'un entretien régulier par un professionnel. Présence de nombreuses traces de fuites sur les équipements et réseaux.

Les gardes corps des escaliers intérieurs du bâtiment A sont métalliques et en bon état et sont aux normes.

Les gardes corps des escaliers et des mezzanines du bâtiment C sont métalliques, ils présentent un manque d'entretien et ne sont pas aux normes.

Le renouvellement d'air est assuré par un système de ventilation mécanique et un centre de traitement de l'air qui devra être vérifié et entretenu régulièrement par un professionnel.

Il n'existe pas d'équipement commun et de sécurité, absence d'extincteurs, faire vérifier régulièrement les systèmes d'arrosage incendie par des professionnels.

### CONCLUSION

L'ensemble est à faire vérifier et entretenir par des professionnels et il conviendra de tenir compte des quelques remarques ci-dessus.

En outre, le requérant précise que le nouveau diagnostic technique global (DTG) a été établi en cas de mise en copropriété d'un ensemble immobilier n'est pas applicable aux présentes, ainsi qu'il résulte d'un mail en date du 21 avril 2017, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n°4bis**), et ci-après relaté :

*"Le diagnostic technique global (DTG), dont le décret vient d'être publié (décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016) pour acter les modalités de réalisation dudit diagnostic, concerne des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.*

*Dans le cadre du bâtiment CIAT, il ne me semble pas qu'un sol lot soit à usage d'habitation....par conséquent, ce diagnostic n'a pas lieu d'être établi."*

## **PLAN**

Première partie

Désignation et division de l'ensemble immobilier  
CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

	<u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
	<u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

<b>PREMIERE PARTIE</b> <b>DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE</b>
--

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé à **SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (SAVOIE)**, Vers la Commune.

La copropriété objet du présent acte est inscrite partiellement dans les volumes 1, 3, 5, 7, et 8 ci-après désignés en ce qui concerne son bâtiment collectif et est assise en outre sur les parcelles cadastrées section AA sous le numéro 29 et section AA sous le numéro 34 pour son surplus, ainsi qu'il va être expliqué ci-après

**A/ MISE EN VOLUMES LIMITEE A LA PARCELLE AA 27 :**

En raison de la présence de panneaux photovoltaïques qui ont été donnés en location aux termes d'un bail emphytéotique par la COMMUNAUTE de COMMUNES de CHAUTAGNE, sur les volumes 2, 4, et 6, ainsi qu'il sera dit ci-après, le requérant a requis le Cabinet GEODE, ci-dessus mentionné, d'établir les plans indiquant la disposition des volumes 1, 3, 5, 7, et 8 (partie de la copropriété objet du présent acte), et volumes 2, 4, et 6 (panneaux photovoltaïques), de faire un tableau du listing des composants et dresser un tableau récapitulatif de la division en volumes collectif, lesquels ont été annexés à un acte contenant état descriptif de division en volumes, reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

Huit volumes UN, DEUX, TROIS, QUATRE, CINQ, SIX, SEPT et HUIT ont donc été créés aux termes de l'acte contenant l'état descriptif de division en volumes précité.

Cet état descriptif de division en volumes a pour assiette cadastrale :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0027	VERS LA COMMUNE	01 ha 25 a 83 ca

- Le volume UN de l'état descriptif de division volumétrique comprend le rez-de-chaussée du bâtiment "C" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment C ", objet notamment du présent règlement de copropriété.
- Le volume DEUX de l'état descriptif de division volumétrique comprend les panneaux solaires en toiture d'un bâtiment "C" à usage industriel dénommé " Panneaux solaires Bâtiment C ", objet du bail emphytéotique.
- Le volume TROIS de l'état descriptif de division volumétrique comprend une partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment "B" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment B ", objet notamment du présent règlement de copropriété.
- Le volume QUATRE de l'état descriptif de division volumétrique comprend les panneaux solaires en toiture d'un bâtiment "B" à usage industriel dénommé " Panneaux solaires Bâtiment B ", objet du bail emphytéotique.
- Le volume CINQ de l'état descriptif de division volumétrique comprend le rez-de-chaussée d'un bâtiment "A" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment A ", objet notamment du présent règlement de copropriété.
- Le volume SIX de l'état descriptif de division volumétrique comprend les panneaux solaires en toiture d'un bâtiment "A" à usage industriel dénommé " Panneaux solaires Bâtiment A ", objet du bail emphytéotique.
- Le volume SEPT de l'état descriptif de division volumétrique comprend une partie du rez-de-chaussée d'un bâtiment "B" à usage industriel dénommé " Local technique Bâtiment B ", objet notamment du présent règlement de copropriété.
- Le volume HUIT de l'état descriptif de division volumétrique comprend le couloir entre les bâtiments "A" et "B" à usages industriels dénommé " Couloir entre les Bâtiments A et B ", objet notamment du présent règlement de copropriété.

**B/ ASSIETTE DE LA COPROPRIETE :**

La copropriété a donc pour assiette :

**1°) - Le VOLUME UN (1) de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, en ce qui concerne le rez-de-chaussée du bâtiment "C" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment C ".**

Le tableau récapitulatif du volume n°1 "Copropriété Bâtiment C" est ci-après littéralement retranscrit :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude inférieure	Altitude supérieure
1	a	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	32 m <sup>2</sup>	- infini	252.21 m
	b	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	120 m <sup>2</sup>	- infini	252.21 m à 253.9 m
	c	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	d	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	e	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	f	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m

AC 

	g	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	h	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	i	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	j	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	k	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	l	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	m	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	n	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	o	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	p	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	q	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	r	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	s	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	t	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	u	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	v	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	w	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m
	x	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	- infini	252.24 m à 253.9 m
	y	A,B,C	Copropriété Bâtiment C	722 m <sup>2</sup>	- infini	+ infini

2°) - Le VOLUME TROIS (3) de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, en ce qui concerne une partie du rez-de-chaussée du bâtiment "B" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment B ".

Le tableau récapitulatif du volume n°3 "Copropriété Bâtiment B" est ci-après littéralement retranscrit :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude inférieure	Altitude supérieure
3	a	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	53 m <sup>2</sup>	249.45m	252.27 m
	b	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	182 m <sup>2</sup>	249.45m	252.27 m à 253.8 m
	c	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
	d	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
	e	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
	f	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
	g	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
	h	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
	i	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m

j	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
k	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
l	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
m	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
n	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
o	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
p	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
q	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
r	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
s	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
t	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.8 m
u	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	49 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m
v	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	193 m <sup>2</sup>	249.45m	252.23 m à 253.84 m
w	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	68 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
x	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
y	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
z	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
aa	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
ab	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ac	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
ad	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ae	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
af	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ag	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
ah	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ai	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
aj	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ak	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
al	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
am	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
an	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
ao	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m
ap	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	249.45m	252.22 m à 253.92 m
aq	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	443 m <sup>2</sup>	249.45m	+ Infnl

AC

M

	ar	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	5442 m <sup>2</sup>	245.52m	249.45m
	as	A,B,C	Copropriété Bâtiment B	5466 m <sup>2</sup>	- infini	245.52m

**3°) - Le VOLUME CINQ (5) de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, en ce qui concerne le rez-de-chaussée du bâtiment "A" à usage industriel dénommé " Copropriété Bâtiment A " .**

Le tableau récapitulatif du volume n°5 "Copropriété Bâtiment A" est ci-après littéralement retranscrit :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude Inférieure	Altitude supérieure
5	a	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	23 m <sup>2</sup>	- infini	250.07 m
	b	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	170 m <sup>2</sup>	- infini	250.07 m à 251.79 m
	c	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	d	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	e	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	f	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	g	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	h	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	i	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	j	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	k	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	l	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	m	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	n	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.79 m
	o	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	46 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	p	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	152 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.81 m
	q	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	44 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	r	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	154 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.81 m
	s	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	43 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m
	t	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	154 m <sup>2</sup>	- infini	250.25 m à 251.81 m
u	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	63 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m	
v	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m	
w	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m	
x	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m	
y	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m	
z	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m	

aa	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m
ab	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m
ac	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m
ad	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m
ae	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m
af	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m
ag	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m
ah	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m
ai	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	41 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m
aj	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	157 m <sup>2</sup>	- infini	249.74 m à 251.45 m
ak	A,B,C	Copropriété Bâtiment A	936 m <sup>2</sup>	- infini	+ infini

**4°) - Le VOLUME SEPT (7) de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, en ce qui concerne une partie du rez-de-chaussée du bâtiment "B" à usage industriel dénommé "Local technique Bâtiment B".**

Le tableau récapitulatif du volume n°7 "Local technique Bâtiment B" est ci-après littéralement retranscrit :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude Inférieure	Altitude supérieure
7	-	B	Copropriété Bâtiment B Local technique	24 m <sup>2</sup>	245.52m	249.45m

**5°) - Le VOLUME HUIT (8) de l'état descriptif de division en volumes reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, en ce qui concerne le couloir entre les bâtiments "A" et "B" à usages industriels dénommé "Couloir entre les Bâtiments A et B".**

Le tableau récapitulatif du volume n°8 "Couloir entre les Bâtiments A et B" est ci-après littéralement retranscrit :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude Inférieure	Altitude supérieure
8	-	A,B,C	Copropriété Bâtiment A Couloir entre Bât. A et Bât. B	104 m <sup>2</sup>	- infini	+ infini

Pour information seulement (ceux-ci n'étant pas compris dans la copropriété objet des présentes), la désignation des volumes 2, 4, et 6 est relatée ci-après :

N° volume	Prisme	Niveau	Désignation sommaire	Superficie	Description	
					Altitude inférieure	Altitude supérieure
2	a	C	Panneaux solaire Bâtiment C	32 m <sup>2</sup>	252.21 m	+ infini
	b	C	Panneaux solaire Bâtiment C	120 m <sup>2</sup>	252.21 m à 253.9 m	+ infini
	c	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini

AC 

	d	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	e	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	f	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	g	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	h	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	i	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	j	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	k	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	l	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	m	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	n	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	o	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	p	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	q	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	r	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	s	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	t	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	u	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	v	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
	w	C	Panneaux solaire Bâtiment C	31 m <sup>2</sup>	252.24 m	+ infini
	x	C	Panneaux solaire Bâtiment C	117 m <sup>2</sup>	252.24 m à 253.9 m	+ infini
4	a	C	Panneaux solaires Bâtiment B	53 m <sup>2</sup>	252.27 m	+ infini
	b	C	Panneaux solaires Bâtiment B	182 m <sup>2</sup>	252.27 m à 253.8 m	+ infini
	c	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	d	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	e	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	f	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	g	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	h	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	i	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	j	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	k	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	l	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	m	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini



	n	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	o	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	p	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	q	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	r	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	s	C	Panneaux solaires Bâtiment B	51 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	t	C	Panneaux solaires Bâtiment B	187 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.8 m	+ infini
	u	C	Panneaux solaires Bâtiment B	49 m <sup>2</sup>	252.23 m	+ infini
	v	C	Panneaux solaires Bâtiment B	193 m <sup>2</sup>	252.23 m à 253.84 m	+ infini
	w	C	Panneaux solaires Bâtiment B	68 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	x	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	y	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	z	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	aa	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	ab	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ac	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	ad	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ae	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	af	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ag	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	ah	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ai	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	aj	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ak	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	al	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	am	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	an	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
	ao	C	Panneaux solaires Bâtiment B	47 m <sup>2</sup>	252.22 m	+ infini
	ap	C	Panneaux solaires Bâtiment B	191 m <sup>2</sup>	252.22 m à 253.92 m	+ infini
6	a	C	Panneaux solaires Bâtiment C	23 m <sup>2</sup>	250.07 m	+ infini
	b	C	Panneaux solaires Bâtiment C	170 m <sup>2</sup>	250.07 m à 251.79 m	+ infini
	c	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
	d	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
	e	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini

H.C.

M

f	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
g	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
h	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
i	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
j	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
k	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
l	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
m	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
n	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.79 m	+ infini
o	C	Panneaux solaires Bâtiment C	46 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
p	C	Panneaux solaires Bâtiment C	152 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.81 m	+ infini
q	C	Panneaux solaires Bâtiment C	44 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
r	C	Panneaux solaires Bâtiment C	154 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.81 m	+ infini
s	C	Panneaux solaires Bâtiment C	43 m <sup>2</sup>	250.25 m	+ infini
t	C	Panneaux solaires Bâtiment C	154 m <sup>2</sup>	250.25 m à 251.81 m	+ infini
u	C	Panneaux solaires Bâtiment C	63 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
v	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
w	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
x	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
y	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
z	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
aa	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
ab	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
ac	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
ad	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
ae	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
af	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
ag	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
ah	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini
al	C	Panneaux solaires Bâtiment C	41 m <sup>2</sup>	249.74 m	+ infini
aj	C	Panneaux solaires Bâtiment C	157 m <sup>2</sup>	249.74 m à 251.45 m	+ infini

6°) - Le terrain ci-après désigné pour son surplus.

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0029	VERS LA COMMUNE	01 ha 55 a 16 ca

AA	0034	VERS LA COMMUNE	00 ha 01 a 35 ca
----	------	-----------------	------------------

Total surface : 01 ha 56 a 51 ca

Tel que ledit **BIEN** se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

#### Précision de désignation

Il y a lieu de préciser que la parcelle cadastrée AA 34 provient de la division de la parcelle AA 8, visée au document d'arpentage dressé par le Cabinet GEODE, géomètres-experts à CHINDRIEUX (73310), 311 rue de l'Eglise, le 5 septembre 2016, sous le numéro 631 L, et publié, par le biais d'un forme de procès-verbal du cadastre en date du 1er décembre 2016, au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 5 décembre 2016, volume 2016P, numéro 7356.

#### Rappel de division cadastrale

Etant ici précisé qu'aux termes d'un acte reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 23 janvier 2018, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, il a été procédé à la division cadastrale de la parcelle AA 23, ci-après littéralement relaté :

#### DIVISION CADASTRALE

La parcelle AA 27 est issue de la division suivante :

#### Cadastre avant division

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0023	VERS LA COMMUNE	04 ha 25 a 41 ca

#### Cadastre après division

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	0027	VERS LA COMMUNE	01 ha 25 a 83 ca
AA	0028	VERS LA COMMUNE	00 ha 33 a 94 ca
AA	0029	VERS LA COMMUNE	01 ha 55 a 16 ca
AA	0030	VERS LA COMMUNE	00 ha 21 a 02 ca
AA	0031	VERS LA COMMUNE	00 ha 81 a 77 ca
AA	0032	VERS LA COMMUNE	00 ha 07 a 75 ca

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEODE, géomètres-experts à CHINDRIEUX (73310), 311 rue de l'Eglise, le 7 novembre 2016 sous le numéro 630 R qui sera publié en même temps que les présentes.

Une copie du plan de division est annexée (Annexe n°2).

#### PROPRIETAIRE

L'établissement public requérant est propriétaire de l'assiette foncière au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

#### DESCRIPTION

**A°/ - ASSIETTE DE LA COPROPRIETE INCLUSE DANS L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE (PARCELLE CADASTREE AA 27) :**

Les bâtiments collectifs inscrits plus particulièrement dans les volumes 1, 3, 5, 7, et 8 de l'état descriptif de division en volumes sus-désigné, et comprenant 3 bâtiments.

#### Bâtiment A :

Un bâtiment à usage professionnel et commercial, divisé comme suit :

nc 

- . au rez-de-chaussée : un local commercial (Restaurant), un local professionnel (Atelier),
- . au rez-de-chaussée et 1er étage : un local professionnel (Bureaux).

**Bâtiment B :**

Un bâtiment à usage professionnel, divisé comme suit :

- . au rez-de-chaussée : un local professionnel (Atelier), 6 locaux techniques contenant notamment la chaufferie collective et les éléments techniques des panneaux solaires installés en toiture (servitude d'utilisation)
- . au rez-de-chaussée et 1er étage : un local professionnel (Atelier)

**Bâtiment C :**

Un bâtiment comprenant un local professionnel (Atelier) avec bureaux, archives et vestiaires au rez-de-chaussée et 1er étage.

**B°/ - ASSIETTE DE LA COPROPRIETE EXCLUE DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE (PARCELLES CADASTREES AA 29 ET AA 34) :**

Cette partie de la copropriété comprenant :

- des espaces verts communs,
- des emplacements de parking extérieur communs,
- 4 bâtiments.

**Bâtiment D :**

Un bâtiment comprenant un entrepôt et un parking intérieur non clos au rez-de-chaussée.

**Bâtiment E :**

Un bâtiment commun à l'ensemble des copropriétaires comprenant un couloir en rez-de-chaussée entre les bâtiments A et B.

**Bâtiment F :**

Un bâtiment comprenant un local professionnel au rez-de-chaussée.

**Bâtiment G :**

Un bâtiment comprenant un local professionnel au rez-de-chaussée.

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est destiné à un usage commercial et professionnel.

**SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES**

**PLANS**

Sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe n°2**) :

- un plan cadastral (parcelle AA 34) à l'échelle 1/1000 èmes
- un plan cadastral (parcelle AA 27 et AA 29) à l'échelle 1/1000 èmes
- un plan de division à l'échelle 1/250 èmes
- un plan de masse à l'échelle 1/250 èmes
- un plan du rez-de-chaussée à l'échelle 1/200 èmes
- un plan du 1er étage à l'échelle 1/200 èmes
- un plan du rez-de-chaussée du bâtiment F à l'échelle 1/100 èmes
- un plan du rez-de-chaussée du bâtiment G à l'échelle 1/100 èmes

**PRECISIONS DIVERSES**

**RAPPEL**

**CONDITION PARTICULIERE - RESTRICTION D'USAGE**

Aux termes du titre de propriété du précédent propriétaire (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE), il a été stipulé le paragraphe suivant ci-après littéralement relaté :

**"AUTRE DISPOSITION A PUBLIER  
CONDITION PARTICULIERE - RESTRICTION D'USAGE**

*A titre de condition essentielle des présentes, l'ACQUEREUR, l'Etablissement Public Foncier de la Savoie s'oblige, pour lui et ses ayants-droits, et tous propriétaires successifs des biens objet des présentes :*

- à réserver au BIEN un usage exclusivement commercial et/ou industriel ou de bureaux, toute autre utilisation ou affectation du BIEN étant strictement interdite, notamment toute affectation ou destination résidentielle du BIEN;
- à imposer et transmettre cette restriction d'usage, PENDANT UNE DUREE DE TRENTE ANS, au travers de tous actes de vente et/ou de location, à tout acquéreur et/ou locataire de tout ou partie du BIEN.

*Pour les besoins de la publicité foncière, ce droit est évalué à la somme de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR)."*

**BAIL EMPHYTEOTIQUE**

Le requérant déclare avoir conclu un bail emphytéotique pour l'installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment avec la Société FOTOTAIC, suivant acte reçu par Maître Thierry LAFAY, Notaire à CULOZ (Ain), en date du 9 février 2018, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

Le bail pour les panneaux solaires porte sur les volumes 2, 4 et 6 dans sa totalité ainsi que sur l'occupation partielle du volume 7 (volume qui reste dans l'emprise de la copropriété mais mis à disposition partiellement pour l'installation des éléments techniques nécessaires aux panneaux solaires).

**DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES**

Est demeuré ci-annexé (**Annexe n°5**) au présent acte la pièce suivante :

- Un certificat d'urbanisme d'information délivré par la Mairie de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (Savoie), le 19 novembre 2016.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- o Les dispositions d'urbanisme applicables

**Les terrains sont situés dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 20/10/2006.**

**Les articles L.111-1-4, art R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.**

**Les terrains sont situés en zone UEzr.**

**Descriptif de la Zone : Les secteurs UE sont des secteurs à vocation d'activités économiques destinés à recevoir des constructions ou installations artisanales, industrielles, techniques ou commerciales et des équipements publics ou collectifs, ainsi que leur changement de destination compatible avec la destination de la zone.**

**On distingue les sous-secteurs suivants :**

**Les sous-secteurs UEzr concernés par un risque naturel,  
Un sous-secteur UE1 correspondant au site EDF**

**Les terrains sont susceptibles d'être concernés par la présence de réseaux aériens ou souterrains (eau, assainissement, gaz, électricité, téléphone). En conséquence, il appartient au pétitionnaire de s'informer auprès de la Mairie concernée de l'existence éventuelle de ces réseaux et, le cas échéant, de prendre contact avec le service gestionnaire concerné.**

- o Les servitudes d'utilité publique.

**Les terrains ne sont pas grevés d'aucune servitude d'utilité publique.**

*MC* 

*Les terrains sont situés en zone de sismicité dans laquelle s'appliquent les règles parasismiques de l'arrêté du 29/05/1997.*

*Les terrains sont situés en secteur :  $\frac{f^3}{z_1}$  du plan d'indexation en z annexé au (PIZ) de la commune annexé au PLU susvisé Ruissellement sur versant ou inondation (fiche n°3).*

- o Le droit de préemption.

*Les terrains sont situés dans le périmètre du droit de préemption urbain instauré par délibération du 20/10/2006 au bénéfice de la commune.*

- o Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

*Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :*

<i>TA</i>	<i>Taxe en % : 5,5 %</i>
<i>Redevance d'archéologie préventive</i>	<i>Taux en % : 0,40 %</i>

*Les participations ci-dessus pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non-opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date de permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.*

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- *Participation pour équipements publics exceptionnels (articles L.332-6-1-2° c et L.332-8 du Code de l'Urbanisme).*

Participations préalablement instaurées par délibération :

- *Participation Assainissement Collectif (article L.332-6-1-2° a du Code de l'Urbanisme) instaurée par délibération en date du 28.11.2003.*

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, obligeant le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 décembre 1994.

- Travaux effectués depuis moins de dix ans

Le requérant déclare que L'IMMEUBLE objet des présentes a fait l'objet :

- d'un arrêté de non-opposition à une déclaration préalable délivrée par Madame le Maire de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (Savoie), le 20 septembre 2016, pour le démontage de panneaux photovoltaïques et leur remplacement en moindre nombre.

Le tout sans aucun recours, ainsi déclaré par le requérant.

La copie de ce document est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention (Annexe n°6).

**Le requérant déclare, sous son entière responsabilité :**

- avoir affiché la déclaration préalable sur le terrain, dans les délais légaux pendant une période continue de 2 mois, mais n'a fourni aucun justificatif au notaire soussigné,
- avoir réalisé les travaux en respectant les prescriptions de la déclaration préalable,

**- n'avoir reçu aucun recours contre ladite déclaration préalable.**

**- Assurance dommages-ouvrage - Absence**

Le requérant déclare que le bien objet des présentes a fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans, le régime de la responsabilité et d'assurance auquel il se trouve soumis est celui institué par les articles L 241-1 et suivants du Code des assurances s'appliquant à toutes les constructions, et notamment celui de l'article L 243-2 dudit Code.

**Point de départ :** le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

**Garanties et responsabilités :** l'ACQUEREUR bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a cependant pas lieu si le dommage a été occasionné par une cause étrangère indépendante de l'état du terrain ou de la réalisation de la construction.

**Débiteurs :** les débiteurs des diverses garanties dont l'ACQUEREUR peut bénéficier à la suite de l'achat sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

**Assurances :** les articles L 241-2 et L 242-1 du Code des assurances ont prévu que les constructions soumises au régime de la responsabilité qu'elle organise doivent aussi être protégées par deux régimes d'assurances : assurance de responsabilité et assurance de dommages pour les travaux relevant de la responsabilité décennale.

En cas de vente d'un ou plusieurs lots de cette copropriété, chaque acquéreur devra être informé du but de ces deux assurances :

- l'assurance de responsabilité décennale doit être souscrite dès l'ouverture du chantier par tous les participants à l'acte de construire, celle-ci étant destinée à couvrir les désordres qui entrent dans le champ d'application de leur responsabilité décennale respective prévue par les textes sus-visés. Cette assurance ne paie que dans la mesure où la responsabilité de celui qu'elle garantit se trouve retenue ;
- l'assurance dommages-ouvrages : cette assurance doit fournir les fonds nécessaires pour réparer les dommages qui, par leur nature, entrent dans les prévisions des articles 1792 et suivants du Code civil ; cette garantie doit jouer en dehors de toute recherche de responsabilité. Cette assurance doit être souscrite par toute personne qui fait réaliser des travaux de bâtiment, qu'elle agisse en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire. Elle permet d'éviter au propriétaire de l'immeuble de mettre en jeu les responsabilités incombant aux divers intervenants à la construction, avec les risques d'un contentieux long et onéreux.

**Le requérant déclare ici qu'aucune police d'assurance dommages ouvrage n'a été souscrite pour la réalisation des travaux sus-visés.**

Le requérant reconnaît avoir reçu du Notaire soussigné toutes explications utiles concernant les conséquences pouvant résulter des garanties et responsabilité du propriétaire attachées à ces constructions, et de l'absence de souscription de telles polices d'assurances.

AC



Le requérant reconnaît avoir été informé l'obligation d'assurance incombe à toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire de propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de construction.

En cas de vente d'un ou plusieurs lots de cette copropriété, chaque acquéreur devra se reconnaître parfaitement informé des conséquences susceptibles d'en résulter pour lui au cas où par suite de désordre il viendrait à se trouver dans l'obligation d'engager des procédures pour en obtenir la réparation.

Le requérant déclare :

- être parfaitement informé qu'en vertu des dispositions de l'article 1792 du Code civil, mais sous la réserve expresse d'avoir la qualité de maître d'ouvrage du bien objet des présentes vendu après achèvement, il reste tenu envers chacun des éventuels futurs acquéreurs de la garantie énoncée à cet article pendant DIX ANS.

- qu'à sa connaissance les locaux vendus ne présentent aucun désordre tels que fente, fissures....

Le requérant reste en conséquence responsable des vices de construction pour les travaux réalisées depuis moins de 10 ans.

**- Carnet d'entretien**

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

**DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES**

**- Dossier de diagnostics techniques**

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois



Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

#### - Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

L'IMMEUBLE entre dans le champ d'application de la réglementation sur l'amiante comme ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997. Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans l'immeuble a été établi par le **Cabinet BUREAU VERITAS - Agence Rhône-Alpes Auvergne - 812 route de Plaimpalais - 73230 SAINT-ALBAN-LEYSSE**, le 29 juin 2016. Une copie de ce diagnostic est demeuré annexé (**Annexe n°7**).

Les conclusions de ce diagnostic sont les suivantes :

***Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante (se reporter au paragraphe 2.2 : matériaux et produits repérés contenant de l'amiante).***

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 Juin 2011.

AL

**- Réglémentation sur le saturnisme**

L'**IMMEUBLE** objet des présentes étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

**- Etat parasitaire**

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

**- Gaz naturel - absence d'installation**

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** est affecté exclusivement à un usage industriel. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de l'installation de gaz.

**- Contrôle de l'installation intérieure d'électricité**

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Le propriétaire déclare que l'immeuble possède une installation intérieure électrique de plus de quinze ans.

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** est affecté exclusivement à un usage industriel. Il n'y a pas lieu à produire d'état de l'installation électrique.

**- Assainissement**

Le requérant sous sa seule responsabilité :

- que l'**IMMEUBLE** est raccordé au réseau d'assainissement, mais ne garantit aucunement la conformité de l'installation aux normes actuellement en vigueur.
- ne rencontrer actuellement aucune difficulté particulière avec cette installation ;
- qu'il n'a pas reçu des services compétents de mise en demeure de mettre l'installation en conformité avec les normes existantes ;
- que l'ensemble des eaux usées du site converge majoritairement vers une station de relevage au Nord entre les bâtiments A et B dans la pelouse.

Aux termes du rapport de contrôle d'un branchement d'assainissement établi par la **Société VEOLIA EAU - Unité Opérationnelle Albanais Bourget Chautagne - 7 rue Frédéric Girod - 74150 RUMILLY**, en date du **30 août 2016**, dont une copie est demeurée ci-annexée (**Annexe n°8**), il résulte :

**Avis du contrôleur : RAS**

**Installation : Conforme pour la partie du branchement située en partie publique et privée**

**Commentaire : La conformité s'applique du réseau communal au poste de relèvement interne au site**

En outre, le notaire soussigné a donné connaissance aux parties des dispositions suivantes, savoir :

1-En matière d'assainissement des eaux usées:

Aux termes de l'article L. 133 1-1 du Code de la santé publique, lorsque le bien est situé dans une zone équipée d'un réseau d'assainissement collectif (égout), le propriétaire de l'immeuble a l'obligation de se raccorder au réseau collectif dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service. Tant que ce raccordement n'est pas intervenu, le propriétaire peut être astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé (article L. 133 1-8, même code). Faute pour le propriétaire de s'exécuter, la commune peut, après mise en demeure, procéder d'office aux travaux, aux frais du propriétaire, en appliquant une majoration à la taxe de raccordement qu'il aurait dû acquitter (articles L. 1331-6 et L. 1331-7, même code).

Lorsqu'un immeuble est situé dans une zone où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif, il doit être « doté d'un assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement » (article L. 1331-1, même code).

Les frais de raccordement ou de mise en conformité d'une installation peuvent être élevés et leur montant ne peut être objectivement évalué que par une entreprise spécialisée.

2- En matière d'évacuation des eaux pluviales:

Aux termes de l'article 681 du Code civil, « tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin ».

Le régime de l'évacuation des eaux pluviales est fixé par un règlement sanitaire départemental.

Il est notamment prévu que les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et d'étanchéité et qu'il est interdit d'y jeter débris et autres immondices. Le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées.

L'évacuation des eaux pluviales doit pouvoir être assurée en permanence et le maire a la possibilité de réglementer les rejets sur la voie publique dans le cadre de ses pouvoirs de police en matière de lutte contre les accidents, les inondations et la pollution.

- Eaux pluviales

Le requérant déclare que l'ensemble des eaux pluviales du site converge majoritairement vers les deux étangs de rétention situés au Sud du site.

- Réseaux

Sont demeurés ci-annexés aux présentes après mention (**Annexe n°9**) :

- le plan des réseaux d'assainissement existants,
- le plan des réseaux de plomberie du rez-de-chaussée,
- le plan des réseaux secs du rez et R+1,
- le plan des réseaux humides du rez et R+1,
- le plan des réseaux d'électricité et d'éclairage du rez et étage,
- les diagnostics des réseaux de plomberie sanitaire, chauffage, électricité et courants faibles établis par IBI - BRUN Philippe sarl - 110 rue des Tenettes - 73190 SAINT-BALDOPH, en mai 2017, en juin 2017 et en juillet 2017.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT- Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que ce diagnostic :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

nc 

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** est affecté exclusivement à un usage industriel. Il n'y a pas lieu à produire de diagnostic de performance énergétique.

**- Plan de prévention des risques**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

**- Etat des risques**

L'état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré annexé (**Annexe n°10**).

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

**Plan de prévention des risques naturels**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 27 février 2004 pour la commune de SERRIERES-EN-CHAUTAGNE (Savoie), et concernant les risques suivants :

- **inondation.**

*Etant ici précisé que le bien objet des présentes est situé dans la zone de réglementation générale du PPRI, et dans la zone concernée par le risque d'inondation.*

**Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

**Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

**Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité**

L'immeuble est situé dans une **zone 3 - modérée**.

L'**ACQUEREUR** s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

**- Absence de sinistres avec indemnisation**

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

**- Ancienne installation classée au titre des installations classées pour la protection de l'environnement**

Aux termes du titre de propriété du précédent propriétaire (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE), il a été stipulé les paragraphes suivants ci-après littéralement relatés :

**"RAPPEL DES PRINCIPES**

**Obligation générale d'élimination des déchets -  
Information**

Le **VENDEUR** doit supporter le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur l'immeuble. Il ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets, et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par un tiers.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances."

**Protection de l'environnement**

Le notaire informe les **PARTIES** des dispositions suivantes du Code de l'environnement :  
Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

«Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

«Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.»

Le **VENDEUR**, ayant cessé son activité, pour autant qu'il ait la qualité de dernier exploitant du site, demeure néanmoins responsable de plein droit pendant trente ans de tout dommage causé à l'environnement par celle-ci à l'égard de l'Administration.

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux, ou inerte des déchets."

**- Ancienne installation classée productrice de déchets**

Aux termes du titre de propriété du précédent propriétaire (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE), il a été stipulé les paragraphes suivants ci-après littéralement relatés :

nc 

**"Le vendeur déclare :**

1°) Dans l'immeuble objet des présentes, il a exploité l'installation indiquée ci-après, figurant à la "Nomenclature des installations classées" sous les références suivantes :

Service d'inspection : DREAL

Numéro d'inspection : 0107.00271 Dernière inspection : 06 mars 2014 Régime : .

Autorisation Statut Seveso : Non Seveso Priorité Nationale : Non IED-MTD : Non.

IC	All	Date auto.	Etat d'activité	Rég	Activité	Volume	Unité
1185	1a	07/03/2002	En fonct.	A	Chlorofluorocarbures, halons et autres halogénés	5232	L
1418	3	07/03/2002	En fonct.	D	Acétylène (stockage ou emploi)	0,200	T
2560	2	07/03/2002	En fonct.	D	Métaux et alliages (travail mécanique des)	180	kW
2920	2b	07/03/2002	A l'arrêt	D	Réfrigération ou compression (installation de) pression >10E5 Pa	300	lkW

2°) Cette installation, conformément à l'article L. 512-2 du Code de l'environnement, a été autorisée par le préfet du département de l'Ain suivant arrêté en date du 7 mars 2002.

Cette autorisation a été accordée pour une durée illimitée.

Conformément à l'article L514-20 du Code de l'environnement, LE VENDEUR déclare :

- que l'activité qu'il a exercée dans LE BIEN a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques.

La teneur des substances concernées et les conditions techniques de leur manipulation ou de leur stockage ont été, préalablement aux présentes, communiquées par écrit par LE VENDEUR à L'ACQUEREUR, qui le reconnaît et déclare en avoir parfaite connaissance.

La société VERITAS a établi un mémoire de cessation d'activité réalisé conformément aux articles R 512-39-1 à R 512-39-6 du code de l'environnement, partie réglementaire, pour les sites soumis à autorisation, dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

Les principales conclusions issues de ces investigations sont les suivantes :

Le site CIAT de Serrières en Chautagne n'est plus en activité depuis juin 2015. Les installations de production ont été démontées.

Le site est composé de bâtiments industriels, bureaux, ateliers et parkings de stationnement. Les activités de production qui étaient exercées sur le site de Serrières en Chautagne ont regroupées dans les autres usines du groupe CIAT. Les matériels de production ont été soit vendus aux enchères, soit démenagés sur le site CIAT de Culoz.

La remise en état du site par CIAT a porté principalement sur la mise en sécurité des installations et la suppression des sources de risques.

Cet usage est compatible avec le règlement de la zone UE (Zone d'activité économique) du PLU de la commune de Serrières en Chautagne.

Seules les utilités propres aux bâtiments sont laissées sur place.

Toutes les activités de production potentiellement polluantes ont été arrêtées et les installations démantelées. Les déchets résiduels ont été évacués.

La remise en état du site par CIAT a porté principalement sur la mise en sécurité des installations et la suppression des sources de risques.

Les utilités associées au fonctionnement des bâtiments sont conservées en état de fonctionnement.

La conclusion de l'étude ERM de mars 2016 (Investigations environnementales (« phase 2 Environmental Site Assessment ») Usine CIAT, Serrières en Chautagne, France, Projet ERM N°0271135) est la suivante :

« Le site repose sur des dépôts alluviaux perméables (sables et graviers) avec des eaux souterraines peu profondes, présentes entre 1,5 et 4,8 m de profondeur. L'interprétation du sens d'écoulement des eaux souterraines montre un écoulement dirigé vers le Sud-Est indiquant que l'aquifère au droit du site est alimenté par le fleuve le Rhône, adjacent au site. Aucun impact sur les sols et les sédiments considéré comme étant significatif sur un site industriel n'a été identifié sur les échantillons analysés,

Dix-sept échantillons d'eaux souterraines ont été analysés. Aucun élément ou composé n'a été détecté en concentration supérieure aux valeurs guide de potabilité.

18 composés ont été détectés dans les échantillons de gaz du sol à des concentrations supérieures aux limites de quantification du laboratoire, incluant les composés suivants : le benzène, le trichloréthylène (TCE), l'éthanol, la 111-TCA, le toluène, le PCE, l'Ethylbenzène et les xylènes. Les concentrations en TCE étaient généralement plus élevées sous la dalle du bâtiment A et le benzène était prédominant sous la dalle du bâtiment B.

Les concentrations en composés détectés au cours de ces investigations apparaissent comme typiques sur un site industriel. En considérant ces concentrations vis-à-vis des valeurs de référence, les éventuels risques sanitaires ou environnementaux sont jugés très faibles et par conséquent, aucune mesure de gestion spécifique n'est préconisée ».

CIAT a poursuivi l'exploitation de ses Installations entre la réalisation de ces études et l'arrêt de ses activités et une pollution des sols pourrait être advenue postérieurement à ces études.

Cependant :

- Les études ERM sont très récentes (fin 2014 et début 2015)
  - La société CIAT avait mis en place un système de management de l'environnement sur son site de Serrières et à ce titre, portait une attention particulière à la protection contre les pollutions accidentelles.
  - Par ailleurs, aucun incident environnemental pouvant avoir un impact sur les sols ou les eaux souterraines n'a été recensé sur le début de l'année 2015, jusqu'à l'arrêt d'activité sur ce site en juin 2015.
  - Le VENDEUR déclare :
    - qu'aucune activité ou utilité relevant des ICPE n'est conservée en exploitation par CIAT sur le site de Serrières en Chautagne, et les activités classées ne sont pas transférées par CIAT à des tiers.
    - que toutes les installations qui relevaient d'un classement au titre des ICPE et les utilités associées ont été vidangées, nettoyées et démantelées et ne présentent plus de risques vis-à-vis de l'environnement.
- Quelques utilités ont été conservées sur le site en conditions de sécurité, pour réutilisation par le futur repreneur du site :
- Cuve de fuel et chaufferie,
  - Transformateur électrique, installations de production photovoltaïque en toiture,
  - Puits en nappe associés à la pompe à chaleur,

#### Cessation des activités

L'ACQUEREUR déclare avoir connaissance des pièces et documents suivants dont une copie demeurera annexée ;

- mémoire de cessation d'activité établi par le Bureau VERITAS sis à DARDILLY (69571) 16 chemin du Jubin réalisé en mars 2016

Ledit mémoire a été transmis à la mairie de SERRIERES EN CHAUTAGNE et à la Préfecture par courriers en date du 6 avril 2016. Une copie desdits courriers demeurera annexée aux présentes.

- courriel de la DREAL demandant une étude complémentaire concernant les émissions de gaz en date du 1<sup>er</sup> juin 2016.

- ladite étude réalisée par le Cabinet BUREAU VERITAS sis à DARDILLY CEDEX (69571) 16 chemin du Jubin en date du 13 juin 2016 a été transmise à la DREAL ainsi déclaré par le VENDEUR. Une copie dudit rapport demeurera annexée aux présentes.

- rapport de l'inspection des Installations classées en date du 21 juin 2016 avec courrier d'envoi.


L'ACQUEREUR, au moyen des informations ci-dessus fournies par le VENDEUR, se reconnaît parfaitement informé et averti de l'activité ayant été exercée sur le BIEN et des inconvénients pouvant en résulter. Par suite, il renonce à exercer tout recours contre le VENDEUR à leur sujet.

L'ACQUEREUR déclare qu'il destine l'immeuble à un usage strictement industriel ou commercial et/ou de bureaux.

Le VENDEUR déclare que compte tenu des éléments actuellement en sa possession, cette affectation est compatible avec l'activité ayant été exploitée sur le BIEN.

De plus, l'ACQUEREUR :

- reconnaît avoir parfaitement pris connaissance de l'étude ERM de mars 2015 (Investigations environnementales (« phase 2 Environmental Site Assessment ») Usine CIAT, Serrières en Chautagne, France, Projet ERM N°0271135) qui démontre, notamment, l'absence de pollution du BIEN ;
- reconnaît avoir parfaitement pris connaissance des rapports « Investigations Environnementales phases 1 et 2 » réalisés par ERM en mai et novembre 2014 qui démontrent, notamment, que le niveau de pollution du BIEN est inférieur aux valeurs de



référence et compatible avec un usage industriel du site et ne nécessite en conséquence aucune mesure de dépollution ;

Le notaire soussigné a rappelé aux parties dès avant ce jour, la nécessité de délivrer une information complète et exhaustive sur tous les dangers et inconvénients résultant de l'exploitation, tant au titre de l'exploitation actuelle que des anciennes activités exploitées dans les biens vendus.

Le VENDEUR ayant cessé son activité, pourra autant qu'il ait la qualité de dernier exploitant du site, demeurer néanmoins responsable de plein droit pendant trente ans de tout dommage causé à l'environnement par celle-ci à l'égard de l'Administration.

Le VENDEUR ayant cessé son activité demeure néanmoins responsable de plein droit pendant trente ans de tout dommage causé à l'environnement par celle-ci.

L'ACQUEREUR déclare quant à lui avoir été parfaitement informé par le notaire soussigné des conséquences liées à l'affectation des biens à un usage autre que celui déclaré, savoir un usage industriel et spécialement du fait que toute nécessité de pollution pour un usage autre qu'industriel demeurerait à sa charge.

#### Rappel des principes et convention des parties

Le notaire rappelle aux parties les termes du Code de l'environnement :

**Article L512-21 En savoir plus sur cet article...**

**Créé par LOI n°2014-36§ du 24 mars 2014 - art. 173**

I. — Lors de la mise à l'arrêt définitif d'une installation classée pour la protection de l'environnement ou postérieurement à cette dernière, un tiers intéressé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de se substituer à l'exploitant, avec son accord, pour réaliser les travaux de réhabilitation en fonction de l'usage que ce tiers envisage pour le terrain concerné.

II. — Lorsque l'usage ou les usages envisagés par le tiers demandeur sont d'une autre nature que ceux définis, selon le cas, en application des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 ou L. 512-12-1, le tiers demandeur recueille l'accord du dernier exploitant, du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et, s'il ne, s'agit pas de l'exploitant, du propriétaire du terrain sur lequel est sise l'installation.

III. — Le tiers demandeur adresse au représentant de l'Etat dans le département un mémoire de réhabilitation définissant les mesures permettant d'assurer la compatibilité entre l'usage futur envisagé et l'état des sols.

IV. — Le représentant de l'Etat dans le département se prononce sur l'usage proposé dans le cas mentionné au I et peut prescrire au tiers demandeur les mesures de réhabilitation nécessaires pour l'usage envisagé.

V. — Le tiers demandeur doit disposer de capacités techniques suffisantes et de garanties financières couvrant la réalisation des travaux de réhabilitation définis au IV pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et l'usage défini. Ces garanties sont exigibles à la première demande.

Toute modification substantielle des mesures prévues dans le mémoire de réhabilitation rendant nécessaires des travaux de réhabilitation supplémentaires pour assurer la compatibilité entre l'état des sols et le nouvel usage envisagé peut faire l'objet d'une réévaluation du montant des garanties financières.

VI. — Les arrêtés préfectoraux prévus au présent article peuvent faire l'objet des mesures de police prévues au chapitre 1er du titre VII du livre 1er.

VII. — En cas de défaillance du tiers demandeur et de l'impossibilité de mettre en œuvre les garanties financières mentionnées au V, le dernier exploitant met en œuvre les mesures de réhabilitation pour l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1.

VIII. — Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article. Il prévoit, notamment, les modalités de substitution du tiers et le formalisme de l'accord de l'exploitant ou du propriétaire.

Cet article donne au préfet la possibilité de prescrire à un tiers qui en fait la demande les travaux de réhabilitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement, en substitution du dernier exploitant. Il est informé qu'il doit disposer de garanties financières à première demande, et qu'en cas de défaillance et d'impossibilité de faire appel à ces garanties, le dernier exploitant reste redevable de la mise en état.

#### Convention des parties

Le VENDEUR et l'ACQUEREUR déclarent avoir convenu, à titre de condition essentielle de la présente vente, que tous les frais éventuels de dépollution demeureront, à la charge de



l'ACQUEREUR, quel qu'en soit le montant et la période, à quelque titre que ce soit et que ce soit pour un usage industriel ou tout autre usage.

Parfaitement informés de la procédure et des dispositions en la matière, le VENDEUR et l'ACQUEREUR conviennent donc, en toutes hypothèses, que l'ACQUEREUR prendra le BIEN dans l'état, à ses risques et périls, renonçant à exercer tous recours ultérieurs contre le VENDEUR à ce sujet, et ne pourra prétendre à aucune indemnisation au titre d'une quelconque perte d'exploitation, perte de profit, ou manque à gagner de quelque sorte que ce soit, consécutif à ses opérations de nettoyage, de dépollution ou de remise en état rendus nécessaires par d'éventuelles atteintes à l'environnement.

Au surplus, si des mesures de remise en état ou dépollution étaient demandées au VENDEUR au titre de sa qualité de dernier exploitant, il est convenu entre les parties, à titre de condition essentielle des présentes, que tous les frais en seraient supportés par l'ACQUEREUR aux présentes.

Le notaire soussigné rappelle aux parties qu'en l'absence d'autorisation préfectorale donnée en vertu de l'article L 512-21 sus-visé, le débiteur de toutes mesures et frais de remise en état du site demeure le dernier exploitant, soit, en l'espèce, le VENDEUR.

En tant que de besoin, le VENDEUR dernier exploitant, donne dès à présent et expressément son accord.

L'ACQUEREUR déclare avoir été informé des dispositions des articles R 512-76 et suivant du Code de l'environnement relatifs à la procédure liée à cet engagement.

Le VENDEUR renonce à faire de l'autorisation préfectorale de l'article L 512-21 susvisé, une condition suspensive des présentes, requérant le notaire soussigné de passer l'acte ce jour et déclarant faire personnelle de l'exécution des conventions ci-dessus convenues avec l'ACQUEREUR au titre de la prise en charge de toutes charges et frais de dépollution ultérieurs éventuels.

En outre, les parties conviennent des engagements suivants :

L'ACQUEREUR s'engage expressément et irrévocablement :

- > à réserver au BIEN un usage exclusivement commercial et/ou industriel ou de bureaux, toute autre utilisation ou affectation du BIEN étant strictement interdite, notamment toute affectation ou destination résidentielle du BIEN ;
- > à imposer et transmettre cette restriction d'usage, PENDANT UNE DUREE DE TRENTE ANS à compter des présentes, au travers de tous actes de vente et/ou de location, à tout acquéreur et/ou locataire de tout ou partie du BIEN,
- > à indemniser et garantir le VENDEUR contre toutes demandes et/ou réclamations émanant de tout tiers et de toute administration et/ou en application de toute décision de justice ou administrative relatives ou en lien avec la situation environnementale du BIEN et plus généralement pour quelque cause et motif que ce-soit ;
- > à renoncer à tous recours contre le VENDEUR et, plus largement, toutes sociétés appartenant au Groupe UTC (United Technologies Corporation), pour quelques causes et motifs que ce soit, notamment en cas de contaminations et/ou pollutions des sols, sous-sols, du BIEN lui-même, de la nappe phréatique du fait de l'activité passée et/ou future du BIEN ; Etant ici précisé que si la loi ne reconnaît pas l'ACQUEREUR comme débiteur de l'obligation de dépollution, il sera fait application des conventions ci-dessus dans les rapports entre les parties.
- > à ce que les engagements, abandons de recours et garanties pris ci-dessus par l'ACQUEREUR au profit du VENDEUR soient intégralement reproduits dans tous les actes de vente successifs du BIEN, y compris en cas de division du BIEN, l'ACQUEREUR et ses ayants-droits et ayants cause étant tenus de les faire accepter à tous les acquéreurs successifs de tout ou partie du BIEN.

#### **- Déchets**

Aux termes du titre de propriété du précédent propriétaire (ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE), il a été stipulé le paragraphe suivant ci-après littéralement relaté :

#### **"DECHETS**

L'ACQUEREUR s'engage expressément et irrévocablement :

- > à prendre à sa charge exclusive la recherche, le traitement et l'élimination des déchets produits par l'installation exploitée sur le BIEN, tant antérieurement que postérieurement à ce jour ;
- > à être considéré comme détenteur de l'Installation et détenteur de ces déchets au sens des articles L. 511-1 et L 541-1-1 du code de l'environnement, à renoncer à tout recours contre le VENDEUR, et à faire en sorte que ce dernier ne soit Jamais Inquieté au

ac

cas où un litige viendrait à naître postérieurement à ce jour avec des tiers ou avec l'administration française, européenne ou internationale ;

> à assumer toutes les prescriptions complémentaires qui pourraient être exigées ultérieurement à ce jour, en application des textes législatifs ou réglementaires ou par suite de décisions administratives ou de justice, et ce même si elles sont occasionnées par des faits ou événements inhérents à l'installation exploitée sur le BIEN alors qu'il n'en était pas encore propriétaire et à en supporter seul le coût.

Les conventions ci-dessus ne sauraient être considérées comme un abandon de déchets au sens de l'article L. 541-3 du Code de l'environnement.

**Le notaire soussigné rappelle aux parties que l'efficacité de ces clauses ne sera totale que si la loi le permet au moment de leur éventuelle mise en application, et spécialement dans la seule hypothèse où aucune disposition d'ordre public n'interdirait leur application.**

**VENDEUR et ACQUEREUR s'en reconnaissent informés et requièrent le notaire soussigné de conserver ces clauses en état, voulant faire leur affaire personnelle de leur application."**

### **SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES**

#### **EFFETS RELATIFS**

##### **- En ce qui concerne la parcelle AA 34**

**(issue de la division de la parcelle AA 8) :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAFAY, Notaire à RUFFIEUX (Savoie) le 6 janvier 1999 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 3 mars 1999 et le 16 avril 1999, volume 1999P, numéro 1233.

Une attestation rectificative en suite de cet acte a été établie par ledit notaire le 14 avril 1999 publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 16 avril 1999, volume 1999P, numéro 2264.

Transfert de biens suite à fusion suivant acte reçu par le Président de la Communauté d'Agglomération (EPCI) "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", à AIX-LES-BAINS (Savoie), le 18 octobre 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

##### **- En ce qui concerne les parcelles AA 27 et AA 29**

**(issues de la division de la parcelle AA 23) :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître Céline DESCHAMPS, Notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 7 avril 2017 dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

#### **PROCES-VERBAL DE REMANIEMENT**

En tant que de besoin, il est ici précisé que la parcelle AA 34 (issue de la division de la parcelle AA 8), sus-visée, a fait l'objet d'un chantier de remaniement en date du 7 avril 2008 et dont le procès-verbal a été publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 8 avril 2008, volume 2008P, numéro 2138. Il résulte ce qui suit :

<b>Situation nouvelle</b>	<b>Situation ancienne</b>
Section AA n° 8	Section A n° 1017
	Section A n° 1022
	Section A n° 1024
	Section A n° 1026
	Section A n° 1028
	Section A n° 1031
	Section A n° 1032

## ORIGINES DE PROPRIETE

### - En ce qui concerne la parcelle AA 34

#### (issue de la division de la parcelle AA 8) :

Le BIEN appartient au requérant par suite des faits et actes suivants :

- 1ent - Par suite de l'acquisition que la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE, ci-après nommée, en a faite de :  
La Société Anonyme dénommée "SA SALOMON", au capital de 154.400.400,00 Francs, et dont le siège est à METZ-TESSY (74370), La Ravoire, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'ANNECY (Haute-Savoie), sous le numéro B 325 820 751 (58 B 75), Siret : 00106.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAFAY, Notaire à RUFFIEUX (Savoie) le 6 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé conformément aux conditions du décret n°55-620 du 20 mai 1955 sur mandat établi au nom du vendeur mais payable sur l'acquit du notaire.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 3 mars 1999, volume 1999P, n° 1233.

Une attestation rectificative a été établie par le notaire le 14 avril 1999 et publiée au service de la publicité foncière le 16 avril 1999 volume 1999P numéro 2264.

- 2ent - Par suite du transfert de biens suite à fusion des EPCI suivantes :
- la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET, dont le siège est à AIX-LES-BAINS (73100), 1500 boulevard Lepic, immatriculée au SIREN sous le numéro 247300049,
  - la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ALBENS, dont le siège est à ENTRELACS (73410), 89 place de l'Eglise, immatriculée au SIREN sous le numéro 247300593,
  - la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE, dont le siège est à RUFFIEUX (73310), 172bis rue de Jérusalem, immatriculée au SIREN sous le numéro 247300338,

Suivant acte reçu par Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération (EPCI) "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 18 octobre 2017.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

### - En ce qui concerne les parcelles AA 27 et AA 29

#### (issues de la division de la parcelle AA 23) :

Le BIEN appartient au requérant par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :  
L'établissement public dénommé ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE, Etablissement public local à caractère industriel ou commercial, dont le siège est à CHAMBERY (73000), 185 rue de la Martinière, identifiée au SIREN sous le numéro 487899056.

suivant acte reçu par Maître Céline DESCHAMPS, Notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 7 avril 2017.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME.

nc

### ORIGINES DE PROPRIETE ANTERIEURES

**- En ce qui concerne la parcelle AA 34  
(issue de la division de la parcelle AA 8) :**

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans une note demeurée annexée (**Annexe n°11**).

**- En ce qui concerne les parcelles AA 27 et AA 29  
(issues de la division de la parcelle AA 23) :**

Antérieurement, le BIEN appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE, sus-nommé, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

La Société dénommée COMPAGNIE INDUSTRIELLE D'APPLICATIONS THERMIQUES, Société anonyme à conseil d'administration au capital de 26.728.480,00 €, dont le siège est à CULOZ (01350), 700 avenue Jean Falconnier, identifiée au SIREN sous le numéro 545620114 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOURG-EN-BRESSE.

suivant acte reçu par Maître Bertrand CHAPAT, Notaire à AIX-LES-BAINS (Savoie) le 5 juillet 2016.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé conformément aux dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code Général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des communes, départements, régions et établissements publics locaux.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 18 juillet 2016, volume 2016P, numéro 4348.

### ORIGINES DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURES

**- En ce qui concerne la parcelle AA 34  
(issue de la division de la parcelle AA 8) :**

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée dans une note demeurée annexée (**Annexe n°11**).

**- En ce qui concerne les parcelles AA 27 et AA 29  
(issues de la division de la parcelle AA 23) :**

L'origine de propriété plus antérieure est énoncée dans une note demeurée annexée (**Annexe n°11**).

### SERVITUDES

#### DECLARATIONS DU VENDEUR

Le requérant déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le bien objet des présentes et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte, que ce soit en surface ou en tréfonds (canalisations, etc ...), et que celles résultant de la situation naturelle des lieux.

#### RAPPEL DE SERVITUDES

**1<sup>ent</sup>** - Aux termes de l'acte reçu par Maître Valérie LAFAY-VINSON, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), en date du 19 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, le 15 novembre 2012, volume 2012P, numéro 7181 il a été stipulé ce qui suit ci-après littéralement relaté :

*1<sup>er</sup>* - Aux termes d'un acte reçu par Maître André TROSSEL, notaire à RUFFIEUX (Savoie), le 3 février 1975 dont une copie authentique a été au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de CHAMBERY (Savoie), le 11 mars 1975, Volume 306, numéro 10, contenant vente par la Société "MORARD et FILS" au profit de la Société "SAVOISIENNE FORESTIERE" de partie du terrain sur lequel est édifié l'immeuble dont dépendent les biens

et droits immobiliers présentement vendus, figure sous le titre "SERVITUDE" ce qui suit ci-après littéralement rapporté, savoir :

SERVITUDES :

Par ces présentes, la Sté MORARD ET FILS, vendeur, concède à la Sté SAVOISIENNE FORESTIERE, acquéreur, ce qui est accepté par Monsieur MORARD es-qualités, un droit de passage à tous usages et en tout temps pour la desserte des terrains par elle acquis et ce sur les n° 14, 13, 769, section A (Cme de SERRIERES EN CHAUTAGNE), et 1008 (Cme de MOTZ) section D (O.D.P. acte Me TROSSEL du 19/6/74, publié à CHAMBERY le 26/6/74 VOL. 249, N° 27, et acte Me MATHIEU du 5/6/70 publié à CHAMBERY, le 21/7/70, VOL. 6876 N° 41. Ce droit de passage sera établi à la convenance de la Société acquéreur quand elle le jugera à propos et son assiette sera déterminée par elle en fonction des besoins qu'il sera appelé à rendre, sans restriction aucune.

Bien entendu il ne pourra être demandé sur la partie bâtie, mais s'exercera gratuitement.

2°/ - Le VENDEUR déclare qu'il a été conclu le 7 février 2011 une convention de servitudes entre Electricité Réseau Distribution France (ERDF) et la Société ING LEASE FRANCE, dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention (Annexe n°4bis).

L'ACQUEREUR déclare en être parfaitement informé, et réaliser la présente acquisition en toute connaissance de cause.

3°/ - L'ACQUEREUR déclare

- qu'il a fait installer, en sa qualité de crédit-preneur et avec l'autorisation de la société ING LEASE FRANCE, des panneaux solaires sur la toiture du bâtiment.

- faire son affaire personnelle de l'existence de ces panneaux solaires, ainsi que des conséquences matérielles et financières pouvant en résulter, notamment au moment de leur élimination.

Pour une meilleure compréhension des présentes, est demeuré ci-annexé (Annexe n°12) une copie de la convention conclue avec ERDF et visé au 2°/.

2ent - Il résulte d'un acte de vente par la société dénommée COMPAGNIE INDUSTRIELLE D'APPLICATIONS THERMIQUES au profit de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE en date du 14 décembre 2015 reçu par Maître Michel CAPITAN, Notaire à RUFFIEUX (Savoie), en cours de publication au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, qu'il a été constitué une servitude ci-après littéralement relatée :

**CONSTITUTION DE SERVITUDE**

**DESIGNATIONS DES BIENS**

**FONDS SERVANT**

**Propriétaire : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DE LA SAVOIE**

**Désignation cadastrale :**

AA 24 d'une superficie de 00ha 04a 58ca

AA 25 d'une superficie de 00ha 03a 07ca

Et ZH 108 d'une superficie de 02ha 46a 06ca

**Origine de propriété :** Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**FONDS DOMINANT**

**Propriétaire : COMPAGNIE INDUSTRIELLE D'APPLICATIONS THERMIQUES**

**Désignation cadastrale :**

AA 23 d'une superficie de 04ha 25a 41ca,

AA 26 d'une superficie de 00ha 11a 23ca,

ZH 109 d'une superficie de 00a 94a 33ca,

ZH 80 d'une superficie de 02ha 49a 45ca

et ZH 84 d'une superficie de 00ha 20a 28ca

ac 

**Origine de propriété :**

- **parcelle AA 23** : Acquisition suivant acte reçu par Maître Valérie LAFAY notaire à RUFFIEUX le 19 octobre 2012, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME le 15 novembre 2012, volume 2012P, numéro 7181.

- **parcelle AA 26** : Echange suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAFAY notaire à RUFFIEUX le 15 mars 2001, publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME le 3 mai 2001, volume 2001P, numéro 2793.

- **parcelles ZH 84, ZH 109 et ZH 80** : Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Pierre LAFAY, notaire à RUFFIEUX le 15 mars 2001, publié Service de la Publicité Foncière de CHAMBERY 2EME, le 03 mai 2001, volume 2001P numéro 2791.

**NATURE DE LA SERVITUDE****Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires actuels et successifs un droit de passage en tous temps et heures et par tous types de véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de ce droit de passage est figurée en hachuré rouge au plan annexé approuvé par les parties. (cf. annexe 4)

Ce passage est en nature de voirie existante.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds dominant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par tous types de véhicules. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

Le plan matérialisant cette servitude est demeuré ci-joint et annexé aux présentes après mention (Annexe n°12).

En outre, cette servitude est également figurée suivant le hachurage rouge sur le plan de division ci-joint (Annexe n°2).

*Etant ici précisé que le tracé de ce passage est provisoire et sera modifié (sans interruption de l'accès) dès la réalisation par GRAND LAC de l'aménagement de la zone.*

**Demeure ci-annexé (Annexe n°12) un plan indiquant le projet d'aménagement de la zone. Le requérant précise que le tracé indiqué au plan joint est susceptible de subir des modifications.**

**3ent** - Le tènement immobilier supportera les passages des réseaux tant d'alimentation en eau potable que d'évacuation des eaux usées, ainsi que les passages des lignes électriques et téléphoniques.

Etant ici précisé que ces passages ne semblent pas résulter d'un acte régulièrement publié au service de la publicité foncière compétente.

Ces réseaux sont matérialisés approximativement sur le plan de division, établi par les soins du Cabinet GEODE, géomètres-experts à CHINDRIEUX (73310), 311 rue de l'Eglise, demeuré ci-annexé aux présentes après mention (Annexe n°2).

**RAPPEL DE CONSTITUTION DE SERVITUDES A INTERVENIR**

Il sera créé lors de la première vente à intervenir après les présentes, ou lors de la vente des lots concernés, les servitudes suivantes :

**A°/ - SERVITUDES PARTICULIERES****1 - Servitude de passage et d'utilisation du parking**

Fond servant : AA n°28

Fonds dominants : AA n°26-27-29-30-34, ZH n°84-108-109-128-129

Cette servitude est figurée suivant le quadrillage rouge sur le plan de division et servitude ci-joint (**Annexe n°2**).

*Etant ici précisé que l'emprise du parking est provisoire et sera modifié (sans interruption de l'accès) dès la réalisation par la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE CHAUTAGNE de l'aménagement de la zone.*

*L'ACQUEREUR déclare donner d'ores et déjà tous pouvoirs pour officialiser la modification dudit tracé.*

**2 - Servitude d'utilisation du bassin de rétention - étang**

Fond servant : AA n°31

Fonds dominants : AA n°26-27-29-30-34, ZH n°84-108-109-128-129

Cette servitude est figurée suivant le quadrillage bleu foncé sur le plan de division et servitude ci-joint (**Annexe n°2**).

**3 - Servitude de passage**

Fond servant : ZH n°109

Fonds dominants : AA n°27-29-30-31-34, ZH n°128-129-84

Cette servitude est figurée suivant le quadrillage bleu clair sur le plan de division et servitude ci-joint (**Annexe n°2**).

**4 - Servitude de passage**

Fond servant : ZH n°84-109

Fonds dominants : AA n°27-29-34

Cette servitude est figurée suivant le quadrillage marron sur le plan de division et servitude ci-joint (**Annexe n°2**).

**B°/ - SERVITUDES INTERNES A LA COPROPRIETE :****1 - Servitude de passage pour accès aux parties communes générales (Réservoir Tampon PAC - la vanne générale eau de ville - Couloir du bâtiment E)**

Fond servant : AA n°27-29-34 Lot 3

Fonds dominants : AA n°27-29-34 (Copropropriété)

Cette servitude n'est pas délimitée mais le propriétaire du lot devra laisser un passage suffisant d'une largeur de 2m pour accéder aux différentes parties communes.

**2 - Servitude de passage réservée aux personnels du lot 1 et aux personnes handicapées souhaitant accéder au lot n°1 (Restaurant)**

Fond servant : AA n°27-29-34 - Lot 2

Fond dominant : AA n°27-29-34 - Lot 1

Cette servitude est figurée suivant le hachurage marron sur le plan du rez-de-chaussée bâtiment A ci-joint (**Annexe n°2**).

**3 - Servitude d'installation et d'accès aux vannes de départ d'eau pour le local gardien**

Fond servant : AA n°27-29-34 - Lot 3

Fond dominant : AA n°27-29-34 - Lot 8

Cette servitude est figurée suivant le hachurage rouge sur le plan du rez-de-chaussée bâtiment A ci-joint (**Annexe n°2**).

**4 - Servitude d'installation et d'accès aux locaux techniques**

Fonds servants : AA n°27-29-34 - Lot 4

Fonds dominants : AA n°27-29-34 - (Copropriété)

Cette servitude est figurée suivant le hachurage bleu sur une largeur de 1.5m sur le plan du rez-de-chaussée bâtiment B ci-joint (**Annexe n°2**).

**5 - Servitude d'installation et d'accès au ballon de stockage d'eau de chauffage et aux tuyaux de filtre d'eau de chauffage**

Fonds servants : AA n°27-29-34 - Lot 4 et Lot 5

Fond dominant : AA n°27-29-34 - (Copropriété)

Cette servitude est figurée suivant le hachurage magenta sur le plan du rez-de-chaussée bâtiment B ci-joint (**Annexe n°2**).

**8 - Servitude d'installation et d'accès à la vanne d'AEP**

Fonds servants : AA n°27-29-34 - Lot 4 et Lot 6

Fond dominant : AA n°27-29-34 - Lot 7

Cette servitude est figurée suivant le hachurage vert sur une largeur de 1m sur le plan du rez-de-chaussée bâtiments B et C ci-joint (**Annexe n°2**).

**9 - Servitude d'installation et d'accès aux vannes d'eau industrielle et d'air comprimé**

Fond servant : AA n°27-29-34 - Lot 6

Fond dominant : AA n°27-29-34 - Lot 7

Cette servitude est figurée suivant le hachurage marron sur une largeur de 1m sur le plan du rez-de-chaussée bâtiment C ci-joint (**Annexe n°2**).

**Les frais de ces servitudes seront à la charge du requérant.**

Il est ici précisé qu'il sera indiqué dans chaque servitude que l'entretien, la réparation et le contrôle du réservoir tampon PAC, de la vanne générale eau de ville, du couloir du bâtiment E, des vannes de départ d'eau pour le local gardien, des locaux techniques, du ballon de stockage d'eau de chauffage et des tuyaux de filtre d'eau de chauffage, de la vanne AEP, et des vannes d'eau industrielle et d'air comprimé, objets desdites servitudes sera exclusivement effectué par le syndic de copropriété.

Les frais se répartiront en fonction des millièmes de copropriété détenus par chacun des fonds dominant.

Chaque propriétaire des fonds dominants s'interdiront de toute intervention individuelle. Il appartiendra exclusivement au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic de copropriété, d'assumer la gestion de ces travaux.

**CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS**  
**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'IMMEUBLE sera divisé en NEUF (9) lots numérotés de UN a NEUF

Ces 9 lots se répartissent comme suit, savoir :

- . pour le bâtiment A : 3 lots (numérotés de 1 à 3 inclus),
- . pour le bâtiment B : 2 lots (numérotés de 4 à 5 inclus),
- . pour le bâtiment C : 1 lot numéroté 6,
- . pour le bâtiment D : 1 lot numéroté 7,



- pour le bâtiment F : 1 lot numéroté 8,
- pour le bâtiment G : 1 lot numéroté 9.

Les lots sont figurés sur les plans annexés (**Annexe n°2**).

Observation est ici faite que les numéros des lots contenus dans cette désignation après l'indication du numéro du lot se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tous numérotages pouvant être apposés sur place.

#### DESIGNATION DES LOTS

La désignation de ces lots est établie ci-après :

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en MILLIEMES.

Les lots de l'immeuble objet des présentes se définissent comme suit et comprennent :

##### Lot numéro un (1) :

Un Local commercial (Restaurant) situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis des entrées indépendantes et par le lot 2, comprenant : trois pièces, un dégagement, un rangement, portant le n° de lot de copropriété 1 sur les plans ci-annexés, Et les douze millièmes (12 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro deux (2) :

Un Local professionnel (Bureaux) situé au rez-de-chaussée / 1er étage du bâtiment A, avec accès depuis une entrée indépendante, comprenant : au rez-de-chaussée, une entrée, au 1er étage, un dégagement, dix bureaux, deux wc, et un escalier privatif portant le n° de lot de copropriété 2 sur les plans ci-annexés, Et les dix-huit millièmes (18 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro trois (3) :

Un Local professionnel (Atelier) situé au rez-de-chaussée du bâtiment A, avec accès depuis des entrées indépendantes, comprenant : deux pièces, cinq dégagements, neuf bureaux, quatre rangements, trois sanitaires, un atelier, un local maintenance, portant le n° de lot de copropriété 3 sur les plans ci-annexés, Et les deux cent quatre-vingt-six millièmes (286 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

##### Lot numéro quatre (4) :

Un Local professionnel (Atelier) situé au rez-de-chaussée / 1er étage du bâtiment B, avec accès depuis des entrées indépendantes, comprenant : au rez-de-chaussée, un dégagement, un bureau, deux wc, un atelier, au 1er étage, un bureau, une mezzanine (accessible par échelle), et un escalier privatif, portant le n° de lot de copropriété 4 sur les plans ci-annexés, Et les trois cent soixante-deux millièmes (362 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

*nc* 

**Lot numéro cinq (5) :**

Un Local professionnel (Atelier) situé au rez-de-chaussée du bâtiment B, avec accès depuis des entrées indépendantes, portant le n° de lot de copropriété 5 sur les plans ci-annexés, Et les quatre-vingt-onze millièmes (91 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Un Local professionnel (Atelier) situé au rez-de-chaussée / 1er étage du bâtiment C, avec accès depuis des entrées indépendantes, comprenant : au rez-de-chaussée, une entrée, trois dégagements, un couloir, dix-sept bureaux, un sanitaire, un atelier, une salle d'attente, au 1er étage, un dégagement, une salle d'eau, deux wc, trois rangements, deux vestiaires, un sanitaire, et deux escaliers privatifs portant le n° de lot de copropriété 6 sur les plans ci-annexés, Et les deux cent six millièmes (206 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Un Entrepôt situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, avec accès depuis des entrées indépendantes, comprenant : une pièce de stockage, un parking intérieur non clos, portant le n° de lot de copropriété 7 sur les plans ci-annexés, Et les vingt et un millièmes (21 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Un Local professionnel situé au Rez de chaussée du bâtiment F, avec accès depuis une entrée indépendante, comprenant : deux pièces, un wc, ainsi que la jouissance privative et exclusive d'un jardin, portant le n° de lot de copropriété 8 sur les plans ci-annexés, Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

Un Local professionnel situé au Rez de chaussée du bâtiment G, avec accès depuis l'entrée indépendante, comprenant : une pièce, portant le n° de lot de copropriété 9 sur les plans ci-annexés, Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF****Méthode de calcul des quotes-parts de parties communes**

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.

Les éléments pris en considération pour le calcul des quotes-parts des parties communes sont les suivants :

- La superficie privative de chaque lot (= superficie de plancher entre cloisons, appréciée au moment de l'établissement de la copropriété)
- La consistance des locaux : affectation de coefficient suivant sa destination, sa distribution et forme, sa hauteur sous plafond

Coefficient adopté

*Destination* - Local professionnel ou commercial / Entrepôt : 1  
 - Parking intérieur non clos : 0,30  
 - Jardin privatif : 0,05

*Forme* - Néant

*HSP* - HSP >1,80 m : coefficient calculé suivant la hauteur moyenne du lot par rapport à la hauteur moyenne de tous les lots  
 - HSP <1,80m : 0,25

- La situation des lots : affectation aux lots principaux de coefficient suivant son niveau, sa vue, son ensoleillement

Coefficient adopté

*Niveau* - Rez de chaussée : 1  
 - 1er étage : 1

*Vue, Ensoleillement* - Néant

**Le calcul des tantièmes de copropriété pour chacun des lots résulte du produit de sa superficie privative et des différents coefficients qui lui sont affectés.**

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, portant application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955.

N° du Lot	Bât.	Etage	Entrée	Nature du lot	Tantièmes
1	A	Rez de chaussée	Indépendantes / lot 2	Local commercial (Restaurant)	12
2	A	Rez de chaussée / 1er étage	indépendante	Local professionnel (Bureaux)	18
3	A	Rez de chaussée	indépendantes	Local professionnel (Atelier)	286
4	B	Rez de chaussée / 1er étage	indépendantes	Local professionnel (Atelier)	362
5	B	Rez de chaussée	indépendantes	Local professionnel (Atelier)	91
6	C	Rez de chaussée / 1er étage	indépendantes	Local professionnel (Atelier)	206
7	D	Rez de chaussée	indépendantes	Entrepôt	21
8	F	Rez de chaussée	indépendante	Local professionnel	2
9	G	Rez de chaussée	indépendante	Local professionnel	2
<b>TOTAL TANTIEMES GENERAUX</b>					<b>1000</b>

**CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -**

**SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES**

**1) - Parties communes générales :**

nc 

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un propriétaire déterminé ou aux copropriétaires de l'un des bâtiments.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites.
- Les murs de clôtures, les clôtures, mitoyens ou non.
- Les locaux techniques du rez-de-chaussée du bâtiment B comprenant notamment la chaufferie collective.
- L'installation de chauffage collectif non compris les éléments de chauffage et toutes les canalisations situées à l'intérieur des locaux privatifs.
- Les espaces verts.
- Les aires de circulation et de stationnement.
- Le bâtiment E.
- L'installation d'interphone et contrôle d'accès (exception faite des postes à l'intérieur des locaux qui sont privatifs).
- La pompe de relevage et ses accessoires.
- Les réseaux d'assainissements (Eau potable, Eaux Usées, Eaux pluviales) et les réseaux secs (Téléphone, Electricité) communs à l'ensemble des bâtiments de la copropriété
- Le système d'air comprimé et toutes les canalisations associées (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements).
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

**SONT ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES :**

- le droit de-surélever le bâtiment comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes, ainsi que les servitudes actives ou passives les concernant.

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

## **2) - Parties communes du bâtiment A :**

Les parties communes du bâtiment A comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, les toits-terrasses.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.

- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment A.

### **3) - Parties communes du bâtiment B :**

Les parties communes du bâtiment B comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, les toits-terrasses.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment B.

### **4) - Parties communes du bâtiment C :**

Les parties communes du bâtiment C comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, les toits-terrasses.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les

116

conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment C.

**5) - Parties communes du bâtiment D :**

Les parties communes du bâtiment D comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment D.

**6) - Parties communes du bâtiment F :**

Les parties communes du bâtiment F comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment:

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des

canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment F.

**7) - Parties communes du bâtiment G :**

Les parties communes du bâtiment G comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les souches et têtes de cheminée.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement spécifiques au bâtiment des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)

Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment G.

**SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les locaux et espaces, qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tels constituent des parties privatives.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux, tels que notamment :

- Les carrelages, dallages, parquets, et en général tout revêtement.
- Les plafonds (à l'exception du gros œuvre qui est partie commune).
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, les persiennes et volets, les portes des garages individuels.
- Les châssis de toiture, vasistas et lucarnes éclairant des locaux constituant des parties privatives.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures propres à l'usage du local.
- Les installations sanitaires.
- Les installations de cuisine.
- Les placards et penderies.
- Les escaliers situés à l'intérieur des lots.
- L'installation de production d'eau chaude sanitaire.

AC

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque propriétaire.

Les séparations entre les locaux quand elles ne font pas partie du gros œuvre sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

## **DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dégagée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

#### **SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

##### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

##### **2°/ - DESTINATION - OCCUPATION**

L'**IMMEUBLE** est destiné exclusivement à l'exercice d'activités commerciales et professionnelles tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.



L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'IMMEUBLE.

### **3°/ - HARMONIE - ASPECT**

Sous les réserves des autorisations nécessaires, les aménagements et décorations en rapport avec l'activité exercée pourront être apportés en extérieur de l'IMMEUBLE par tout copropriétaire ou son ayant droit.

### **4°/ - ENSEIGNES-PLAQUES INDICATRICES**

Les occupants des locaux à usage commercial ou professionnel de l'IMMEUBLE pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit IMMEUBLE, et de leur entretien constant.

### **5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX**

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son local, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

#### *Article 25*

*Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

*a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;*

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 destination 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 ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

#### Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

#### Article 26

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 ;

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 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 ;

d) 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. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, 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 ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

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.

#### **6°) - SECURITE - SALUBRITE**

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité, au chauffage ainsi qu'à la climatisation dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

#### **7°) - JOUISSANCE**

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'IMMEUBLE.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'IMMEUBLE.

*me* 

**8°/ - BALCONS - TERRASSES**

L'IMMEUBLE ne comprend pas de balcons et/ou terrasses.

**9°/ - JARDINS PRIVATIFS**

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privés devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Plus particulièrement, il est interdit de réaliser dans les jardins privés un (ou des) grill(s), barbecue(s) ou installation(s) similaire(s) fixe(s) ou mobile(s).

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de l'IMMEUBLE comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins privés, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privés aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privé, de façon à avoir des jardins entretenus.

**10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

**A/** - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privé, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

**B/** - En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage, de climatisation, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

**C/** - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

#### **1°/ - GENERALITES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

**a)** Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

**b)** En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

**c)** Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'**IMMEUBLE**.

**d)** Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

**e)** Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes pourront être faites à tout moment, il en sera de même de l'approvisionnement.

**f)** L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

AL

**3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

La conception et l'harmonie générale de l'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe permise en tout endroit de l'IMMEUBLE sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

**4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

**5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS**

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

**SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'IMMEUBLE, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

**CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

Les dispositions de la présente partie ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, d'indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul en permettant la répartition, de déterminer les lots entre lesquels elle doit être répartie, et de fixer la quotité revenant à chacun de ces lots.

## SECTION I - CHARGES GENERALES

### 1°/ - DEFINITION

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après du présent état descriptif.

#### a) IMPOTS :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

#### b) SERVICES COMMUNS DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER :

- Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.
  - Le coût du gardiennage ou de tout employé, avec ses annexes (charges sociales et fiscales éventuelles) et avantages en nature.
  - Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des espaces communs.
  - L'achat de matériel et de fournitures destinés à l'entretien courant des parties communes ainsi que la rémunération et les charges annexes de la personne affectée à cet entretien.
  - Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs.
  - Les primes d'assurances.
  - Les frais liés au bâtiment E.
  - Les frais liés aux locaux techniques communs.
- La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### 2°/ - ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL

Conformément à l'article 10, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont 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 ladite loi.

Les éléments pris en considération et la méthode de calcul établissant ces valeurs sont définis en première partie des présentes (CHAPITRE II, METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES).

### 3°/ - REPARTITION

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges, sous la dénomination : " CHARGES GENERALES ".

Nota : Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

## SECTION II - CHARGES D'ENTRETIEN, DE REPARATION ET DE RECONSTRUCTION DU BATIMENT

### 1°/ - DEFINITION

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur

des locaux) à la toiture, aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).

- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.

- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des portes de garages individuels, des fenêtres, des portes fenêtres, des volets et persiennes de chaque local bien que ces choses soient parties privatives.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment.

#### 2° - ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL

La quote-part afférente à chacun des lots concernés pour ces charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment est établie proportionnellement à sa quote-part des parties communes générales.

#### 3° - REPARTITION

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges, sous les dénominations :

" CHARGES BAT. A" : Charges du bâtiment A

" CHARGES BAT. B" : Charges du bâtiment B

" CHARGES BAT. C" : Charges du bâtiment C

" CHARGES BAT. D" : Charges du bâtiment D

" CHARGES BAT. F" : Charges du bâtiment F

" CHARGES BAT. G" : Charges du bâtiment G

### SECTION III - CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF

#### 1° - DEFINITION

Les charges de chauffage collectif comprennent :

- Les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement des installations de chauffage collectif.

- Le salaire du technicien chargé de la conduite de l'installation et les charges sociales y afférentes ou facturation de l'entreprise exploitante.

- Les dépenses entraînées par le système de télésurveillance, s'il en existe.

#### 2° - ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL

La quote-part afférente à chacun des lots concernés pour ces charges de chauffage collectif est établie proportionnellement au volume privatif.

#### 3° - REPARTITION

Les charges de chauffage collectif seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges, sous la dénomination : " CHARGES CHAUFFAGE ".

#### Nota : Frais individuels de chauffage

100 % du prix du combustible et de l'énergie nécessaire à la fourniture de chaleur seront des frais individuels (les lots étant pourvu de compteur de chaleur), ils seront répartis d'après les quantités de chaleur effectivement consommées dans les parties



privatives et enregistrées par les appareils de mesure qui s'y trouvent installés.

#### **SECTION IV - CHARGES D'EAU FROIDE / ASSAINISSEMENT**

##### **1° - DESCRIPTION DE L'INSTALLATION**

La copropriété dispose d'un compteur d'eau général et aucun sous-compteur individuel. Le lot 9 n'est pas desservi en eau froide ni en assainissement.

##### **2° - DEFINITION**

Les charges d'eau froide / assainissement comprennent :

- le prix de l'eau froide consommée, par les occupants de chaque local, tel qu'il résulte du relevé du compteur général ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et, s'il y a lieu, les réparations du compteur général (et des compteurs divisionnaires éventuels).

- les taxes et charges liées à la consommation d'eau.

- les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux canalisations d'eau, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).

- les frais liés à l'assainissement.

##### **3°/ - ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL**

La quote-part afférente à chacun des lots concernés pour ces charges d'eau froide / assainissement est établie proportionnellement à sa surface privative (non comprises ses parties annexes : jardin privatif) affectée d'un coefficient de 0,25 pour les superficies inférieures à 1,80m.

##### **4°/ - REPARTITION**

Les charges d'eau froide / assainissement seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges, sous la dénomination : " CHARGES EAU / ASS. ".

Nota : La décision des copropriétaires de doter chacun des lots d'un compteur divisionnaire engendrera pour tous ces lots une participation aux charges d'eau froide au prorata des consommations enregistrées respectives.

#### **SECTION V - TABLEAU RECAPITULATIF DES DIFFERENTES CATEGORIES DE CHARGES**

Les différentes catégories de charges applicables à la présente copropriété sont résumées dans le tableau suivant :

##### **1° - TABLE DE CONCORDANCE ET TABLEAU**

CHARGES GENERALES	- Charges générales
CHARGES BAT. A	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment A
CHARGES BAT. B	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment B
CHARGES BAT. C	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment C
CHARGES BAT. D	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment D
CHARGES BAT. F	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment F
CHARGES BAT. G	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment G

*ML*

CHARGES CHAUFFAGE - Charges de chauffage collectif

CHARGES EAU / ASS. - Charges d'eau froide et d'assainissement

## 2° - TABLEAU DES CHARGES

N° du Lot	Bât.	Etage	Entrée	Nature du lot	Charges générales	Charges bâtiments						Charges chauffage	Charges eau / ASS.
						BAT. A	BAT. B	BAT. C	BAT. D	BAT. F	BAT. G		
1	A	Rez de chaussée	Indépendantes / lot 2	Local commercial (Restaurant)	12	38						7	18
2	A	Rez de chaussée / 1er étage	Indépendante	Local professionnel (Bureaux)	18	67						11	25
3	A	Rez de chaussée	Indépendantes	Local professionnel (Atelier)	286	903						281	318
4	B	Rez de chaussée / 1er étage	Indépendantes	Local professionnel (Atelier)	362		799					400	336
5	B	Rez de chaussée	Indépendantes	Local professionnel (Atelier)	91		201					103	82
6	C	Rez de chaussée / 1er étage	Indépendantes	Local professionnel (Atelier)	205			1 000				217	203
7	D	Rez de chaussée	Indépendantes	Entrepôt	21			1 000					19
8	F	Rez de chaussée	Indépendante	Local professionnel	2					1 000			1
9	G	Rez de chaussée	Indépendante	Local professionnel	2						1 000		
TOTAL DES QUOTE-PARTS DE CHARGES					1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000

## SECTION VI - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3° - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

**CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE -  
INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

**SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

**1° - Dans la première partie**, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

**2° - Dans la deuxième partie**, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

**3° - Dans la troisième partie**, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative.
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel.
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

MC

### 1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

### 2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

### 3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre-recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« 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.

« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation;

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

#### **4°/ -MUTATION PAR DECES**

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit démembré, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

#### **SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -**

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

*m* *M*

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

### **SECTION III - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1<sup>o</sup>/ - Au syndic de l'IMMEUBLE alors en fonction.

2<sup>o</sup>/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

### **SECTION IV - HYPOTHEQUE**

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

### **SECTION IV - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

#### **SECTION V - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

<b>TROISIEME PARTIE</b> <b>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</b>
--

#### **CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

**1°/** - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé "**LE MULTIPOLE**".

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant l'**IMMEUBLE** appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de l'**IMMEUBLE** vient à appartenir à une seule personne.

**3°/** - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

**4°/** - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

AC

## SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

### 1° - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

### 2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

**I.** - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

**II.** - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

**III.** - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

**IV.** - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.



Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

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. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

**V. -** En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

### **3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

**I. -** Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

**II. -** Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

*me* 

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

#### **4°/ - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

#### **A - Décisions Ordinaires**

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

#### **B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

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 destination 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 ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

### **C - Décisions Extraordinaires**

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

### **5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'IMMEUBLE.

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

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

### SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

**II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante, la Communauté d'Agglomération dénommée "GRAND LAC - COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU LAC DU BOURGET", exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.**

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

p.c. 

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV. - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

### **2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES**

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**IMMEUBLE** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

**II.** - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

**I.** - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

**II.** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

**III.** - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

**a)** en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

**b)** dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,



Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4<sup>o</sup>, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

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 président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

#### CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

AC

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

<p><b>QUATRIEME PARTIE</b>  <b>AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS</b>  <b>ASSURANCES - LITIGES</b></p>
---

**CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répandant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

## CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un local de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

## CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

*MC* 

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

## **CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Le règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY 2EME, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données des parties sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

**CERTIFICATION D'IDENTITE**

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

**FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

**RECAPITULATIF DES ANNEXES**

TYPE D'ANNEXES	référence
Délégations de pouvoirs du requérant	Annexe 1
Dossier de mise en copropriété Plan de division	Annexe 2
Mesurage Loi Carrez	Annexe 3
Diagnostic de mise en copropriété	Annexe 4
Copie mail pour application DTG	Annexe 4bis
Certificat d'urbanisme informatif	Annexe 5
Autorisation d'urbanisme	Annexe 6
Diagnostic amiante	Annexe 7
Contrôle assainissement	Annexe 8
Plan des réseaux d'assainissement Diagnostiques des fluides	Annexe 9
Etat des risques majeurs	Annexe 10
Origine de propriété plus antérieure	Annexe 11
Copie convention conclue avec ERDF Plan pour le rappel de servitude	Annexe 12


**DONT ACTE sur soixante-treize pages**  
**Paraphes**

**Comprenant**

- renvoi approuvé : ○
- blanc barré : .1
- ligne entière rayée : ○
- nombre rayé : ○
- mot rayé : ○

*M* *nc*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

<b>REQUERANT</b>	
------------------	--

<b>NOTAIRE</b>	
----------------	--

*nc* *M*



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**FINANCES PUBLIQUES**  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SAVOIE

**Direction départementale  
des finances publiques de la Savoie**  
Pôle Evaluation Domaniale  
5 rue Jean Girard-Madoux  
73011 Chambéry cedex  
Téléphone : 04 79 33 32 09  
Mél. : ddip73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves BALITH  
Téléphone : 04 79 33 92 02  
Mél : yves.balith@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref. DS : 8362717  
Ref. OSE : 2022-73286-26252

GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
1500 BOULEVARD LEPIC  
73100 AIX LES BAINS

Chambéry, le 26 avril 2022

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

**Désignation du bien : PLUSIEURS LOTS FAISANT PARTIE DE LA COPROPRIÉTÉ DÉNOMMÉE « LE MULTIPÔLE », EN NATURE DE LOCAUX D'ACTIVITÉS, SIS À SERRIÈRES EN CHAUTAGNE (LOTS N° 3, E, 4 ET 4 BIS, BÂTIMENT DIT « LE FOUR »).**

**Adresse du bien : Lieu-dit « Vers la commune », ZI DE SERRIÈRES-MOTZ, COPROPRIÉTÉ « LE MULTIPÔLE », RUE STÉPHANE DUC, F-73310 SERRIERES EN CHAUTAGNE.**

**Valeur vénale : 1 251 000 € HT.**

***Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.***

### **1 – SERVICE CONSULTANT**

GRAND LAC Communauté d'agglomération.  
Affaire suivie par : Madame Sylvie VALZ.

### **2 – DATE**

de consultation : 05/04/2022.  
de réception : 06/04/2022.  
de visite : 06/04/2022.  
de constitution du dossier « en état » : 06/04/2022.

### **3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Cession par GRAND LAC Communauté d'agglomération au profit de propriétaires ou de locataires de plusieurs lots au sein du Multipôle de Serrières en Chautagne, d'autres lots de la copropriété dont ils sont déjà occupants à titre gratuit. (Lots n° 3, E, 4 et 4 Bis, bâtiment dit « Le Four »)

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Parcelle cadastrée section AA n° 23, d'une contenance totale de 4 ha 25a 41 ca, au lieu-dit « Vers la commune », ZI de Serrières-Motz, copropriété « Le Multipôle », Rue Stéphane Duc, sur la commune de Serrières en Chautagne.

Description du bien : Il s'agit d'une parcelle supportant cinq bâtiments, divisés en neuf lots. Les lots objets de la cession sont en nature d'entrepôts/ateliers, de construction ancienne et n'ayant fait l'objet d'aucune amélioration depuis leur acquisition par Grand-Lac Communauté d'agglomération. Ces lots se répartissent de la manière suivante, par acquéreurs :

- pour la SCI MALONE, le lot n° 3, d'une superficie de 4 085 m<sup>2</sup> et le lot E d'une superficie de 92 m<sup>2</sup>, en nature respective d'entrepôt/atelier, de bureaux et de couloir de circulation,
- pour la SCI Les Lutins, le lot n° 4, d'une superficie utile de 3 185 m<sup>2</sup>, en nature d'entrepôt de stockage et de bureaux pour une plus petite partie,
- pour la SCI CLEMIS, le lot n° 4 bis, d'une superficie de 1 055,80 m<sup>2</sup> et le bâtiment dénommé « Le Four » (hors copropriété, d'une superficie utile de 247 m<sup>2</sup> et une hauteur sous plafond de 10,60 mètres.
- des terrains en nature d'aire de stockage de véhicules, pour une superficie non déterminée.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : GRAND LAC Communauté d'agglomération.
- Situation d'occupation : Libre d'occupation.

#### **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

PLU du 10/09/2010.

Zone : Les biens sont situés, en zone UE zr. La zone UE zr est une zone urbaine, secteur soumis en tout ou partie à des risques naturels ainsi qu'à des risques d'inondations comme décrits dans le PPRI.

#### **7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale de ces divers lots, libres d'occupation, est estimée à **1 251 100 € HT (Un million deux cent cinquante et un mille cent euros)** et se répartit de la manière suivante :

- pour la SCI MALONE (Lot n° 3 et E et terrains de stockage), à 608 000 € HT et une valeur vénale unitaire de 30 € HT le m<sup>2</sup>, pour le terrain en surplus,
- pour la SCI Les Lutins (Lot n° 4), à 455 600 € HT,
- pour la SCI CLEMIS (Lot n° 4 bis et le bâtiment « Le Four »), à 187 500 € HT (dont 39 500 € pour le bâtiment « Le Four »).

**Les présentes valeurs vénales sont assorties d'une marge de négociation de 10 %.**

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable un an.

## 9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
Le responsable de la Division Missions domaniales

  
Delphine MATHIEU

Inspectrice principale des Finances Publiques





**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des finances publiques de la Savoie  
Pôle Evaluation Domaniale  
5 rue Jean Girard-Madoux  
73011 Chambéry cedex  
Téléphone : 04 79 33 32 09  
Mél. : ddfp73.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Yves BALITH  
Téléphone : 04 79 33 92 02  
Mél : yves.balith@dgfip.finances.gouv.fr  
Ref. DS : 10687182  
Ref. OSE : 2022-73286-88283



FINANCES PUBLIQUES  
DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES FINANCES PUBLIQUES DE LA SAVOIE

GRAND LAC COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION  
1500 BOULEVARD LEPIC  
73100 AIX LES BAINS

Chambéry, le 23 décembre 2022

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

Désignation du bien : UN LOT FAISANT PARTIE DE LA COPROPRIÉTÉ DÉNOMMÉE « LE MULTIPÔLE », EN NATURE DE COULOIR, SIS À SERRIÈRES EN CHAUTAGNE (LOT N° 13).

Adresse du bien : Lieu-dit « Vers la commune », ZI DE SERRIÈRES-MOTZ, COPROPRIÉTÉ « LE MULTIPÔLE », RUE STÉPHANE DUC, F-73310 SERRIÈRES EN CHAUTAGNE.

Valeur vénale : 18 000 € HT.

*Il est rappelé que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent sur délibération motivée s'écarter de cette valeur.*

### 1 – SERVICE CONSULTANT

GRAND LAC Communauté d'agglomération.  
Affaire suivie par : Madame Sylvie VALZ.

### 2 – DATE

de consultation : 25/11/2022.  
de réception : 28/11/2022.  
de visite : Déjà vu le 06/04/2022.  
de constitution du dossier « en état » : 28/11/2022.

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession par GRAND LAC Communauté d'agglomération au profit de la SCI LES LUTINS, locataire d'un lot au sein du Multipôle de Serrières en Chautagne, d'un lot de la copropriété en nature de couloir, issu de la division de l'ancien lot n° 6 (Lot n° 13).

#### **4 – DESCRIPTION DU BIEN**

Référence cadastrale : Parcelle cadastrée section AA n° 23, d'une contenance totale de 4 ha 25a 41 ca, au lieu-dit « Vers la commune », ZI de Serrières-Motz, copropriété « Le Multipôle », Rue Stéphane Duc, sur la commune de Serrières en Chautagne.

Description du bien : Il s'agit d'un lot en nature de couloir (lot n° 13) qui provient de la division du lot n° 6 situé dans le bâtiment C de la copropriété « le Multipôle). Superficie de 112,10 m<sup>2</sup>.

#### **5 – SITUATION JURIDIQUE**

- Nom du propriétaire : GRAND LAC Communauté d'agglomération.
- Situation d'occupation : Libre d'occupation.

#### **6 – URBANISME ET RÉSEAUX**

PLU du 10/09/2010.

Zone : Les biens sont situés, en zone UE zr. La zone UE zr est une zone urbaine, secteur soumis en tout ou partie à des risques naturels ainsi qu'à des risques d'inondations comme décrits dans le PPRI.

#### **7 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VENALE**

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée car il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

La valeur vénale de ce lot, libre d'occupation, est estimée à **18 000 € HT (Dix-huit mille euros)**.

**La présente valeur vénale est assortie d'une marge de négociation de 10 %.**

#### **8 – DURÉE DE VALIDITÉ**

Le présent avis est valable un an.

#### **9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES**

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

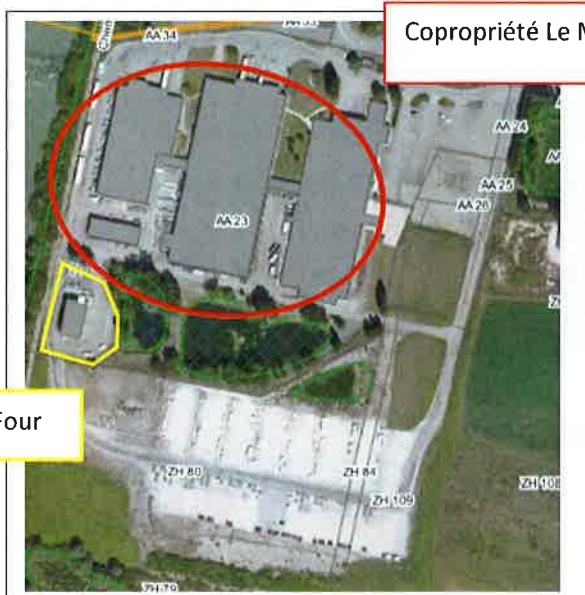
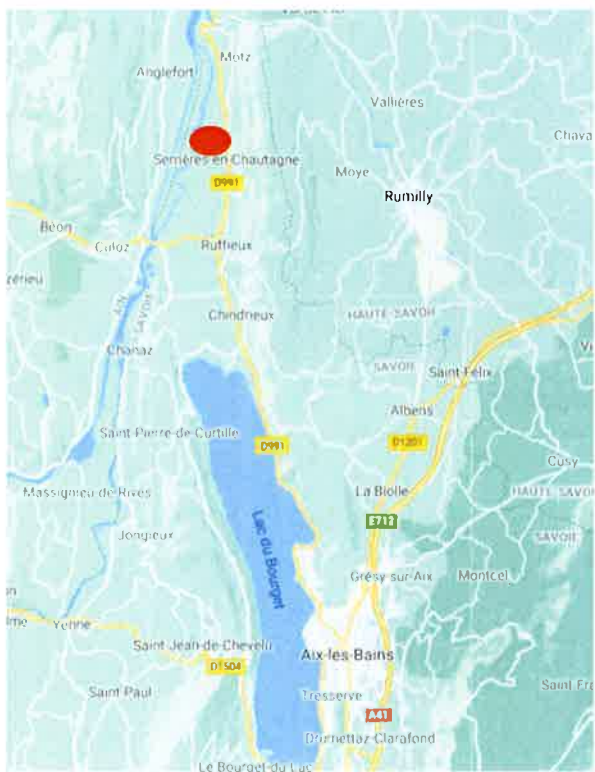
L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques  
et par procuration.  
L'Évaluateur



Yves BALITH  
Inspecteur des Finances Publiques

## Copropriété le Multipôle – Serrières en Chautagne



Copropriété Le Multipôle

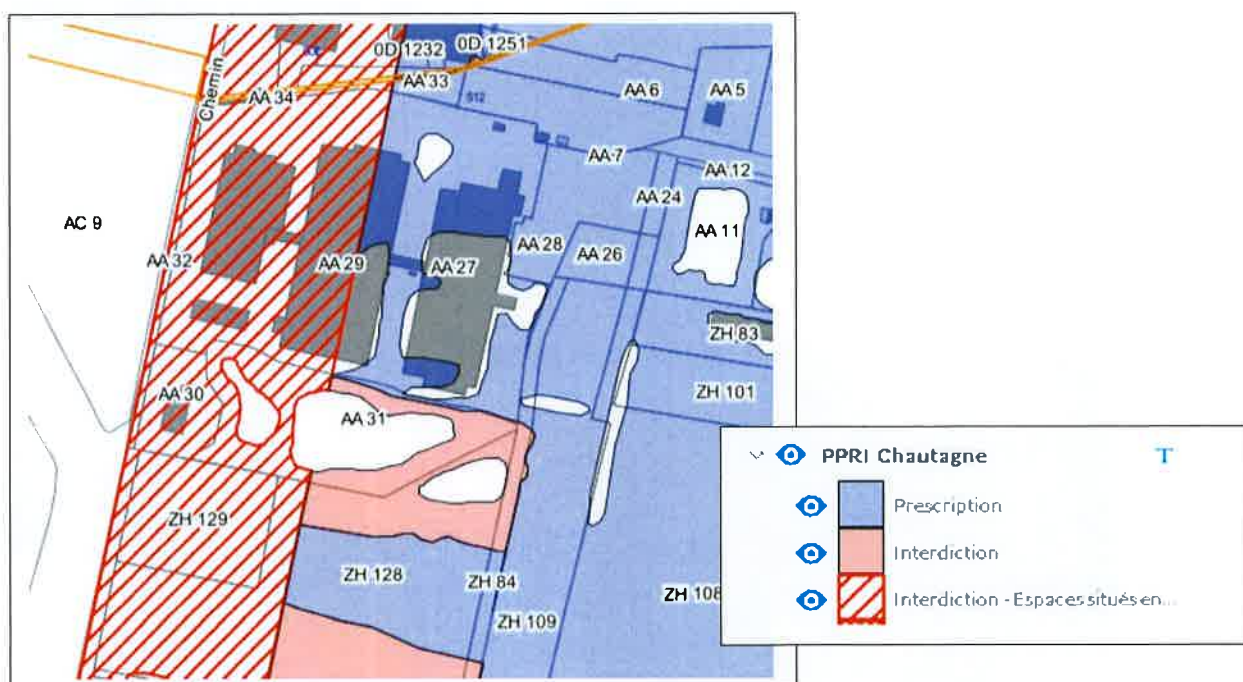
Bât Le Four



Assiette de la copropriété sous teinte jaune



Extrait du plan de zonage du PLUi de Chautagne



Extrait du plan de zonage du PPRi Chautagne



Zoom sur les lots 10, 11 et 13 :



## Accusé de réception préfecture

**Objet de l'acte :**

Vente à la SCI LES LUTINS des lots 10 et 13 de la copropriété le Multipôle (Serrières-en-Chautagne)

---

**Date de transmission de l'acte :** 10/01/2023

**Date de réception de l'accusé de réception :** 10/01/2023

---

**Numéro de l'acte :** d4401 ( [voir l'acte associé](#) )

**Identifiant unique de l'acte :** 073-200068674-20230103-d4401-DE

---

**Date de décision :** 03/01/2023

**Acte transmis par :** ESTELLE COSTA DE BEAUREGARD ID

---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 7. Finances locales  
7.4. Interventions économiques  
7.4.5. Autres