

ANNEXE2

NOTAIRE : JB
NUMERO DU DOSSIER : 170840
N° CRPCEN : 68047
CLERC : GE
SECRETAIRE :

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT
Le

Maître Jean Francis BURDLOFF, notaire à la résidence d'Ingersheim (Haut-Rhin), 3 rue du Stade, soussigné,

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

REGLEMENT DE COPROPRIETE

POLE MEDICAL

9 Rue Clémenceau à WINTZENHEIM

COMPARANT

La **COMMUNE DE WINTZENHEIM**, département de Haut-Rhin, WINTZENHEIM (Haut-Rhin).

PRESENCE – REPRESENTATION

La **COMMUNE DE WINTZENHEIM** est ici représentée par Monsieur Serge **NICOLE**, demeurant professionnellement à 68920 WINTZENHEIM, 28 rue Clémenceau,

En sa qualité de Maire et comme tel de représentant de ladite Commune.

Et spécialement autorisé à l'effet des présentes par le Conseil Municipal, suivant délibération en date du ► ► ►, dont un extrait conforme et exécutoire du procès-verbal qui en a été dressé, demeure annexé aux présentes après mention (**Annexe n° 1**).

Etant précisé que Monsieur Serge NICOLE affirme qu'il n'a reçu du Préfet aucune notification de recours devant le tribunal administratif pendant le délai de deux mois prévu par l'article 3 de la loi du 2 mars 1982.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

OBJET DU REGLEMENT

Article 1er

Le présent acte est établi en conformité avec les dispositions de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis modifiés par les lois numéros 85-1470 du 31 décembre 1985, 94-624 du 21 juillet 1994 et 2000-1208 du 13 décembre 2000 et du décret numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifiés par les décrets numéros 86-768 du 9 juin 1986, 95-162 du 15 février 1995 et 2004-479 du 27 mai 2004, auxquels il devra être fait référence pour tout ce qui n'est pas prévu ci-dessous et à défaut de décision prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Il a pour objet :

- 1°/ D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble ;
- 2°/ De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ci-après désigné :

Une propriété située à **WINTZENHEIM 9 rue Clémenceau** figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
13	158/12	9 Rue Clémenceau		10	08

L'immeuble objet des présentes consiste en un immeuble collectif édifié, composé après travaux : d'un sous-sol, un rez-de-chaussée, d'un étage de combles et d'un rez-de-jardin.

Ledit immeuble provient de la réunion de trois parcelles suivant procès-verbal de réunion établi par Monsieur Jérôme ADOR, le ►►► et enregistré au cadastre de COLMAR le ►►►.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Est demeurée ci-annexée aux présentes après mention (**Annexe n° 3**) une copie du certificat d'urbanisme en date du ►►► délivré par la Mairie de WINTZENHEIM.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le **BIEN** appartient à la commune de WINTZENHEIM et est inscrit comme tel au livre foncier de WINTZENHEIM suivant acte transcrit au livre foncier en 1996.

Pour l'origine de propriété antérieure, les parties déclarent s'en référer aux annexes du Livre foncier.

DETERMINATION DES PARTIES COMMUNES

Article 3

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires.

Ces parties communes sont mises sous le régime de l'indivision forcée et appartiennent aux divers copropriétaires des lots dudit immeuble, dans les proportions exprimées ci-dessous, par millièmes (1.000èmes).

Elles comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Elles comprennent notamment :

PC 1 – Choses et parties communes à tous les copropriétaires sans exception – symbole « PC 1 » de l'esquisse d'étages – concernant tous les copropriétaires en indivision total de 1000/1000èmes :

Les parties communes désignées dans l'esquisse d'étages par le symbole "PC 1", savoir :

- le sol bâti et non bâti de la parcelle sus désignée ;

PC 2 – Choses et parties communes aux copropriétaires des lots n° 1 à 4 – symbole « PC 2 » de l'esquisse d'étages – concernant une partie des copropriétaires de l'immeuble (lots n° 1 à 4) en indivision total de 1000/1000èmes :

Le gros œuvre du bâtiment.

b) En outre et généralement :

- les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;
- le gros-œuvre des planchers, à l'exception du revêtement du sol ;
- les ornements de façade, y compris les balcons, loggias et balustrades en pierre (mais non compris les garde-corps et balustrades en fer des balcons et loggias et des luminaires, jalousies, persiennes, volets et leur accessoires, qui sont parties privatives) ;
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et usées et du tout-à-l'égout ;
- les tuyaux d'aération et de ventilation des cabinets d'aisance et ceux de tous autres locaux ;
- les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et pouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci), les supports de compteurs ;
- les accès, annexes et autres aménagements afférents aux dites parties communes (à l'exception des parties vitrées éclairant des locaux constituant les parties privatives) ;

- la toiture et la charpente, à l'exception des parties vitrées : châssis, tabatières ou lucarnes disposés directement sur les parties de l'immeuble affectées exclusivement à l'un des copropriétaires dont l'entretien restera à la charge de ces derniers.

- les conduits d'évacuation et d'aération (coffre et gaines), les souches et les têtes, les conduits, canalisations, les compteurs ;

- le vide-sanitaire ;

- tous aménagements, installations, locaux, dégagements, accès, annexes et autres accessoires afférents aux parties communes ainsi définies.

c) Et particulièrement : à l'étage, cinq toitures terrasses inaccessibles.

PC 3 – Choses et parties communes aux copropriétaires des lots n° 2 à 4 – symbole « PC 3 » de l'esquisse d'étages – concernant une partie des copropriétaires de l'immeuble (lots n° 2 à 4) en indivision total de 1000/1000èmes :

Au Sous-sol : Une machinerie d'ascenseur, une fosse d'ascenseur, un dégagement, un sas ;

Au rez-de-chaussée : une entrée, un escalier d'accès au sous-sol ;

Du rez-de-chaussée aux Combles : une cage d'ascenseur, une cage d'escalier.

PC 4 – Choses et parties communes aux copropriétaires des lots n° 2 à 6 – symbole « PC 4 » de l'esquisse d'étages – concernant une partie des copropriétaires de l'immeuble (lots n° 2 à 6) en indivision total de 1000/1000èmes :

Au rez-de-jardin : une aire de circulation, deux jardins.

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur le sol commun ;

- le droit d'affouiller ce sol ;

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Etant entendu que toutes ces énumérations sont purement énonciatives et non limitatives.

DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES

Article 4

Les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées sous le titre précédent.

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

D'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux ci-après énoncés constitue les parties privatives.

Il en est ainsi pour les accessoires, tels que, notamment :

Tous revêtements de mur et de sol (à l'exception des gros œuvres qui sont « parties communes »), les carrelages, dalles ou parquets ;

Les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leur gros-œuvre et structure qui dépendent des parties communes ;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints ;

Les cloisons intérieures avec leurs portes ;

Les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes, volets et stores ainsi que leur chambranles, leur châssis, leurs accessoires et d'une façon générales, les ouvertures et vues des locaux privatifs ;

Les barres d'appui de fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ; les branchements et raccordements particuliers ;

Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets, etc... ;

Les vitrines et les menuiseries des locaux professionnels, des locaux commerciaux et des bureaux ;

Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement ou à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiserie, etc...);

Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif.

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 copropriétaire.

Les séparations entre les appartements et entre locaux privatifs, quand elles ne font pas partie du gros-œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Ces parties privatives sont divisées en six (6) lots, lesquels lots sont désignés ci-après.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 5

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en six (6) 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 indivise des parties communes exprimée en tantièmes.

Observation faite que les numéros des locaux contenus dans cette désignation, après l'identification du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux.

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1)

- un local à usage professionnel ou commercial comprenant :

. au rez-de-jardin : trois parkings, un parking pour personnes handicapées, une cour, un parvis, un escalier, une rampe d'accès ;

. au rez-de-chaussée : une surface de vente, un back-office, un bureau de direction, une cabine de conseil, une cabine orthopédique, deux sanitaires, une salle d'eau, un sas de livraison et un local poubelles ;

. au sous-sol : une réserve, une salle de réunion/détente, un local préparatoire, deux vestiaires, un local archives, un local ménage, deux W.C., un local liquides inflammables, un dégagement ;

. du sous-sol au rez-de-chaussée : un monte-charge, un escalier.

- Surfaces :

. Au rez-de-jardin :

- les parkings : 54 m²

La cour et parvis : 33 m²

- Au rez-de-chaussée : 249 m²

- au sous-sol : 126 m²

- 476/1.000es des parties communes générales PC 1 ;

- 488/1.000es des parties communes spéciales PC 2.

LOT NUMERO DEUX (2)

- A l'étage : six locaux à usage professionnel, un accueil, une zone d'attente, un local détente, les sanitaires avec deux W.C., un local informatique, un local rangement avec douche, deux dégagements ;

- Surface : 226 m².

- 299/1.000es des parties communes générales PC 1 ;

- 307/1.000es des parties communes spéciales PC 2 ;

- 599/1.000es des parties communes spéciales PC 3 ;

- 570/1.000es des parties communes spéciales PC 4 ;

- 563/1.000es des parties communes spéciales charges ascenseur.

LOT NUMERO TROIS (3)

- au combles : un local à usage professionnel, deux salles de consultation, deux salles d'attentes, une salle de stérilisation, un vestiaires avec un W.C., un accueil, un dégagement, les sanitaires avec deux W.C. ;

- Surface à 1,80 m : 150 m².

- Surface au sol : 165 m².

- 199/1.000es des parties communes générales PC 1 ;

- 203/1.000es des parties communes spéciales PC 2 ;

- 397/1.000es des parties communes spéciales PC 3 ;

- 379/1.000es des parties communes spéciales PC 4 ;
- 437/1.000es des parties communes spéciales charges ascenseur.

LOT NUMERO QUATRE (4)

- au sous-sol : un local technique ;
- Surface : 8 m².
- 2/1.000es des parties communes générales PC 1 ;
- 2/1.000es des parties communes spéciales PC 2 ;
- 4/1.000es des parties communes spéciales PC 3 ;
- 4/1.000es des parties communes spéciales PC 4 ;

LOT NUMERO CINQ (5)

- au rez-de-jardin : un parking ;
- Surface : 12 m².
- 2/1.000es des parties communes générales PC 1 ;
- 5/1.000es des parties communes spéciales PC 3 ;

LOT NUMERO SIX (6)

- au rez-de-jardin : neuf parkings ;
- Surface : 112 m².
- 22/1.000es des parties communes générales PC 1 ;
- 42/1.000es des parties communes spéciales PC 3 ;

TABLEAU RECAPITULATIF

Article 6

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau établi conformément aux exigences des textes applicables en la matière, faisant partie intégrante de l'esquisse d'étage établie par le Cabinet de géomètres experts Jérôme ADOR à COLMAR, 80 rue de la Cavalerie, de laquelle esquisse une copie demeure annexée aux présentes après mention (**Annexe n° 4**).

Ce tableau indique en face du numéro de chaque lot, le montant en millièmes généraux afférents à chaque lot, ainsi que ces tantièmes de copropriété figurent déjà en suite de la désignation des lots qui précède.

MODE DE FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES
COMMUNES

Article 7

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction des critères suivants :

a) Coefficients

Coefficients de pondération :

Local professionnel ou commercial	1
Local professionnel	1
Sous-sol	0,80
Local technique	0,20
Parking	0,15
Cour	0,05

Coefficients d'étage pour charges d'ascenseur :

Sous-sol	0,00
Rez-de-chaussée	0,00
Etage	1
Combles	1,17

b) Eléments de calcul

Les éléments des lots dont la hauteur est égale ou supérieure à 1,80m selon le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 – article 4-1.

c) Méthode de calcul des millièmes

Les surfaces correspondant à l'emprise des lots sont multipliées par la moyenne des coefficients adjoints à ces lots et le résultat de ces produits est réparti en 1.000èmes pour l'ensemble des lots.

d) Répartition des charges

La répartition des charges communes générales visées à l'article 33 du présent règlement sera faite entre les lots au prorata de leurs quotes-parts PC 1 ci-dessus.

La répartition des autres charges sera faite en fonction de leur utilité selon le critère de l'article 10 alinéa 1 de la loi et calculée comme indiqué à l'article 9 du présent règlement.

<u>DEUXIEME PARTIE</u> <u>REGLEMENT DE COPROPRIETE</u>

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Article 9

L'immeuble est destiné exclusivement à usage professionnel et libéral, médical et paramédical.

L'état descriptif de division, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Article 10

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

Article 11

Occupation. - Les locaux seront occupés commercialement ou professionnellement conformément à la destination de l'immeuble pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les propriétaires des autres lots.

Article 12

Harmonie de l'immeuble.- Les portes d'entrée, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons,

loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires,

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires,

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux éléments qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, les volets, persiennes, stores et jalousies.

Article 13

Utilisation des fenêtres et ouvertures.- Aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, détritiques ou immondiçes quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Article 14

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

Article 15

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

Article 16

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie.- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Article 17

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

Article 18

Modifications.- Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son local, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Le copropriétaire devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Tous travaux susceptibles d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale, comme il est dit ci-après,

Il est d'ores et déjà précisé que si un même copropriétaire est propriétaire de plusieurs lots contigus, celui-ci aura la possibilité de les réunir en un seul et même lot de copropriété et, le cas échéant, d'occuper ou annexer les parties communes elles-mêmes contiguës pour agrandir le lot. Toutefois, ces réunions de lots ou annexions de parties communes devront être autorisées par l'assemblée générale des copropriétaires en respect des règles de majorité légales en la matière.

Article 19

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

Article 20

Locations.- Les copropriétaires pourront louer leur lot comme bon leur semblera à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires

l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic.

Article 21

Bruits et nuisances olfactives.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins ; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage ou nuisance olfactive, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux privatifs.

Article 22

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

Article 23

Autres conditions relatives à l'usage des parties privatives :

Usage des parkings.- Les emplacements de parking ne pourront servir qu'au stationnement des voitures.

Il ne pourra y être déposé aucun produit explosif, inflammable, dangereux ou malodorant.

L'emploi des avertisseurs n'est pas autorisé. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Enseignes et plaques.- Les copropriétaires ou occupants des locaux professionnels et libéraux pourront apposer une enseigne et/ou une plaque à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Article 24

Responsabilité.- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou

sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Article 25

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes qui seront indiqués ci-dessus à l'article 24.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 26

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité.

Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées, devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, vélomoteurs, voitures d'enfants ou autres, qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

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

Article 27

Les livraisons dans l'immeuble peuvent être faites à toutes heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante, sauf pour celles dont la détention est liée à l'activité exercée dans les locaux (pharmacie, médical, infirmier, ...).

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

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la location ou la mise en vente d'un lot.

Article 28

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, il pourra être

installé dans les entrées, des boîtes aux lettres d'un nombre et d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Article 29

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

Article 30

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

Article 31

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

Article 32

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

CHARGES DE COPROPRIETE ET
ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHARGES DE COPROPRIETE

Article 33 - Définition et répartition des charges

I - Charges communes

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsque les charges concernent les groupes des parties communes spéciales, elles sont réparties uniquement entre les copropriétaires de ces groupes, également au prorata de leurs tantièmes de copropriété respectifs.

Les copropriétaires sont également 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 dans les proportions suivantes :

1) Répartition d'après les millièmes "PC 1" :

- les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujetties les choses et parties communes de la copropriété ;
- les primes d'assurance ;
- la rémunération du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ;
- la location des poubelles et conteneurs ;
- la rémunération du concierge, ainsi que les charges et autres avantages que comporte son engagement, s'il en existe ;
- la conservation des ouvrages ;
- l'entretien des espaces verts, le maintien et l'entretien des plantations ;

- l'entretien courant, y compris le nettoyage et le balayage de tous les emplacements de voitures non clos et de toutes les parties communes (main d'œuvre et produits) ;

- d'une manière générale : la conservation et l'entretien de tous les éléments composant les parties communes générales énumérés dans l'état descriptif de division qui précède et les frais d'entretien et de rénovation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les autres à faire aux parties communes.

2) Répartition d'après les millièmes "PC 2" :(selon les millièmes respectifs de chaque groupe de ces parties communes)

- les frais d'entretien, de réparation et de rénovation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les autres à faire aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment ;

- l'entretien des parties communes générales "PC 2" ;

- l'entretien courant, y compris le nettoyage et le balayage des parties communes (main d'œuvre et produits) ;

- la conservation des ouvrages ;

- le gros entretien du bâtiment, des façades et toitures ;

- les frais d'entretien, de réparation, de remplacement de la chaudière à gaz ou de tout autre système de chauffage collectif propre à chaque bâtiment ;

- l'eau et l'assainissement, à l'exception des lots disposant de compteur individuel, sauf autre méthode à définir par le syndicat des copropriétaires ;

- le ramonage sauf celui des cheminées privatives ou formant des parties communes spéciales à certains des copropriétaires.

3) Répartition d'après les millièmes "PC 3" :(selon les millièmes respectifs de chaque groupe de ces parties communes)

La conservation, l'entretien et les réparations de l'ascenseur, entée et cage d'escalier.

3) Répartition d'après les millièmes "PC 43" :(selon les millièmes respectifs de chaque groupe de ces parties communes)

La conservation, l'entretien et les réparations de l'aire de circulation et des deux jardins.

5) Chauffage :

Chaque copropriétaires acquittera directement des charges de chauffage, étant précisé que chaque lot de copropriété est équipé de son propre système de chauffage.

II - Charges non énumérées

Toutes les autres charges communes non énumérées ci-dessus sous le I-, seront réparties conformément à la loi, en fonction de l'utilité que les services et équipements concernés présentent à l'égard de chacun.

III - Précisions

Il est ici précisé que la contribution de chaque copropriétaire aux charges communes sus-mentionnées sera due, que les locaux soient occupés ou non et quelle que soit la densité d'occupation des lieux.

IV - Charges individuelles

Chaque copropriétaire acquittera, outre les frais d'entretien et de réparation nécessités par les locaux à usage privatif compris dans son lot, ses propres frais de consommation d'électricité et autres fournitures (eau froide, chauffage individuel...) selon les indications des compteurs de son local.

V - Aggravation des charges communes

Tout copropriétaire qui, par son fait ou sa négligence, aggraverait les charges communes prévues au présent chapitre, devra supporter seul les frais et dépenses qu'il aurait occasionnés.

Article 34 - Règlement des charges

I - Un budget prévisionnel des charges courantes est établi dans les six premiers mois de chaque exercice.

Les copropriétaires doivent verser au syndicat des provisions égales au quart du budget voté, exigibles le premier jour de chaque trimestre ou de la période fixée par l'assemblée générale si elle est différente.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 mars 1967 sus-visé.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'exercice écoulé.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

a) un état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion générale, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au a) qui précède, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

III - Dans le cas où un lot viendrait à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nu-propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci sont tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

En cas de vente d'un appartement ou d'un local, les sommes portées sur ce fonds de prévoyance ne seront pas remboursées par le syndic au vendeur et restent acquises au nouvel acquéreur.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Article 35

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est en mairie de Wintzenheim.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un

conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Article 36

Syndic.- Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les fonctions de syndic seront assurées par la Commune de WINTZENHEIM, représentée par son représentant ès-qualités, dûment autorisé dans la délibération susmentionnée.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 modifiée et notamment dans ses articles 17 et 18 et le décret du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

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

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

Article 37

Conseil syndical.- Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

Article 38

Assemblées Générales.- La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par

le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.- Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou seront remises contre récépissé, au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I - Pour la validité de la décision :

1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

4°/ le ou les projets de contrat du syndicat, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

7°/ le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles (loi du 10 juillet 1965) 14-1 (2e et 3e alinéa) ; 14-2 (2e alinéa), compte séparé ; 24 (alinéas 2 et 3) ; 25, décisions prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires ; 26-2, périodes de fermeture de l'immeuble ; 30 (alinéas 1, 2 et 3), améliorations, répartition et charges des travaux ; 35, surélévation ; 37 (alinéas 3 et 4) ; 39, reconstruction.

8°/ le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

9°/ les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est

appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions.

II.- Pour l'information des copropriétaires :

1°/ les annexes au budget prévisionnel.

2°/ l'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération.

3°/ l'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Représentation.- Chaque copropriétaire pourra se faire représenter par un mandataire de son choix, habilité par une simple lettre.

Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 39

Tenue des assemblées.- Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets et qui constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, elle peut être tenue sous forme électronique. Elle est signée par chaque copropriétaire ou son mandataire et certifiée exacte par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et le secrétaire.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux de séance sont inscrits, à la suite des uns des autres sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum - Majorité.- Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Toutefois lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires,

sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions expressément énumérées à l'article 25 sus énoncé.

DISPOSITIONS DIVERSES-

MUTATION DE PROPRIETE

Article 40

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.11-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 41

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

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

- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

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

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet

qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété, ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Article 42

Mutations par décès.- Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentant, ainsi qu'il est dit à l'article 24 ci-dessus.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Article 43

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ELECTION DE DOMICILE

Article 44

Pour permettre toutes notifications aux convocations chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot, devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret du 17 mars 1967.

LIVRE FONCIER

Article 45

Le comparant requiert au Livre foncier de WINTZENHEIM, l'inscription des lots de copropriété ci-dessus désignés dans l'état descriptif de division, conformément à l'esquisse d'étages sus-énoncée.

Le règlement de copropriété restera déposé aux annexes du Livre foncier, Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement, le tout après mention au Livre foncier.

Le requérant renonce à la notification de tous avis d'inscription au Livre foncier, contre remise d'un certificat d'inscription conforme entre les mains du notaire soussigné.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, de leur inscription au livre foncier, de l'établissement de l'esquisse d'étages et, d'une manière générale, de leurs suites et conséquences, seront acquittées par le requérant sus-nommé.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 56 et 57 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

DECLARATIONS DU REQUERANT

Le requérant aux présentes atteste par son représentant ès-qualités que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'elle vient de prendre et déclare notamment :

- qu'elle n'est pas et n'a jamais été en état de cessation des paiements ou frappée d'une procédure de sauvegarde, de redressement ou de liquidation judiciaires ;

- qu'elle ne fait pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens.

POUVOIRS

Article 46

Les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires cadastraux ou d'état civil.

ELECTION DE DOMICILE

Article 47

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du notaire soussigné.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est soumis au droit fixe de 125 euros conformément à l'article 680 du Code général des impôts.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt-huit pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, le jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis Monsieur Guy ESTATICO, domicilié à INGERSHEIM (Haut-Rhin) 3 rue du Stade, clerc du notaire soussigné, habilité à cet effet et assermenté par acte déposé aux minutes du notaire le 1^{er} septembre 2011, a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Et le notaire a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) :
- Blanc(s) barré(s) :
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) :
- Chiffre(s) nul(s) :
- Mot(s) nul(s) :
- Renvoi(s) :

Droit d'enregistrement sur Etat : 125,00 €

CONSERVATION DU CADASTRE

COPROPRIETE

Département
HAUT-RHIN

Tribunal d'Instance
COLMAR

Circonscription du Cadastre
COLMAR

Commune
WINTZENHEIM

PROJET

ESQUISSE N° _____

Situation {
 Section _____ 13
 N° du plan _____ 158/12
 _____ 9 rue Clémenceau

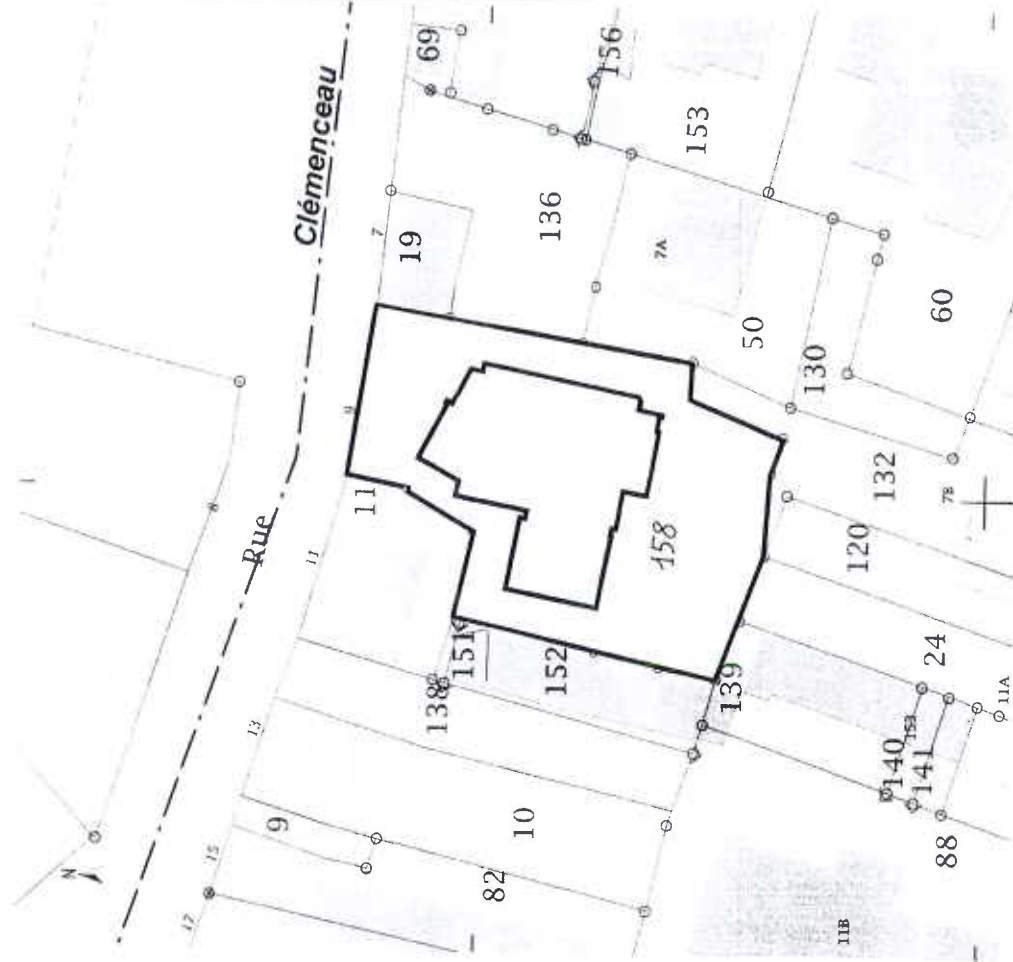
Esquisse établie et certifiée exacte
par M. Jérôme ADOR Géomètre-Expert
A COLMAR, le 5 octobre 2017



Esquisse enregistrée au Service du Cadastre
A _____ le _____
L'inspecteur du Cadastre

ESQUISSE N° _____
SECTION N° 13
N° DU PLAN 158/12

PLAN DE SITUATION



N°lot	Propriétaires	Situation, nature et description du local	Esc.	Niv.	Loc.	Surfaces M²	Quote-part dans la copropriété au sol PC1	PC2	PC3	PC4
PC1	Les copropriétaires de l'immeuble sis à Wintzenheim, 9 rue Clémenceau, en indivision pour un total de 1000/1000èmes	Sol bâti et non bâti, inscrit au cadastre sous : Section : 13 Parcelle : 158 /12								
PC2	Les propriétaires des lots 1 à 4 en indivision pour un total de 1000/1000èmes	Le gros œuvre du bâtiment.								
PC3	Les propriétaires des lots 2 à 4 en indivision pour un total de 1000/1000èmes	Au Sous-Sol : 1 machinerie d'ascenseur, 1 fosse d'ascenseur, 1 dégagement, 1 sas, Au Rez-de-Chaussée : 1 entrée, 1 escalier d'accès au sous-sol, Du Rez-de-Chaussée aux Combles : 1 cage d'ascenseur, 1 cage d'escalier.								
PC4	Les propriétaires des lots 2 à 6 en indivision pour un total de 1000/1000èmes	Au Rez-de-Jardin : 1 aire de circulation, 2 jardins.								

**ESQUISSE ETABLIE SELON LES PLANS D'ARCHITECTE
ELLE DOIT FAIRE L'OBJET D'UN RECOLEMENT APRES
TRAVAUX SUR DEMANDE DU MAITRE D'OUVRAGE**

Coefficients de pondération :

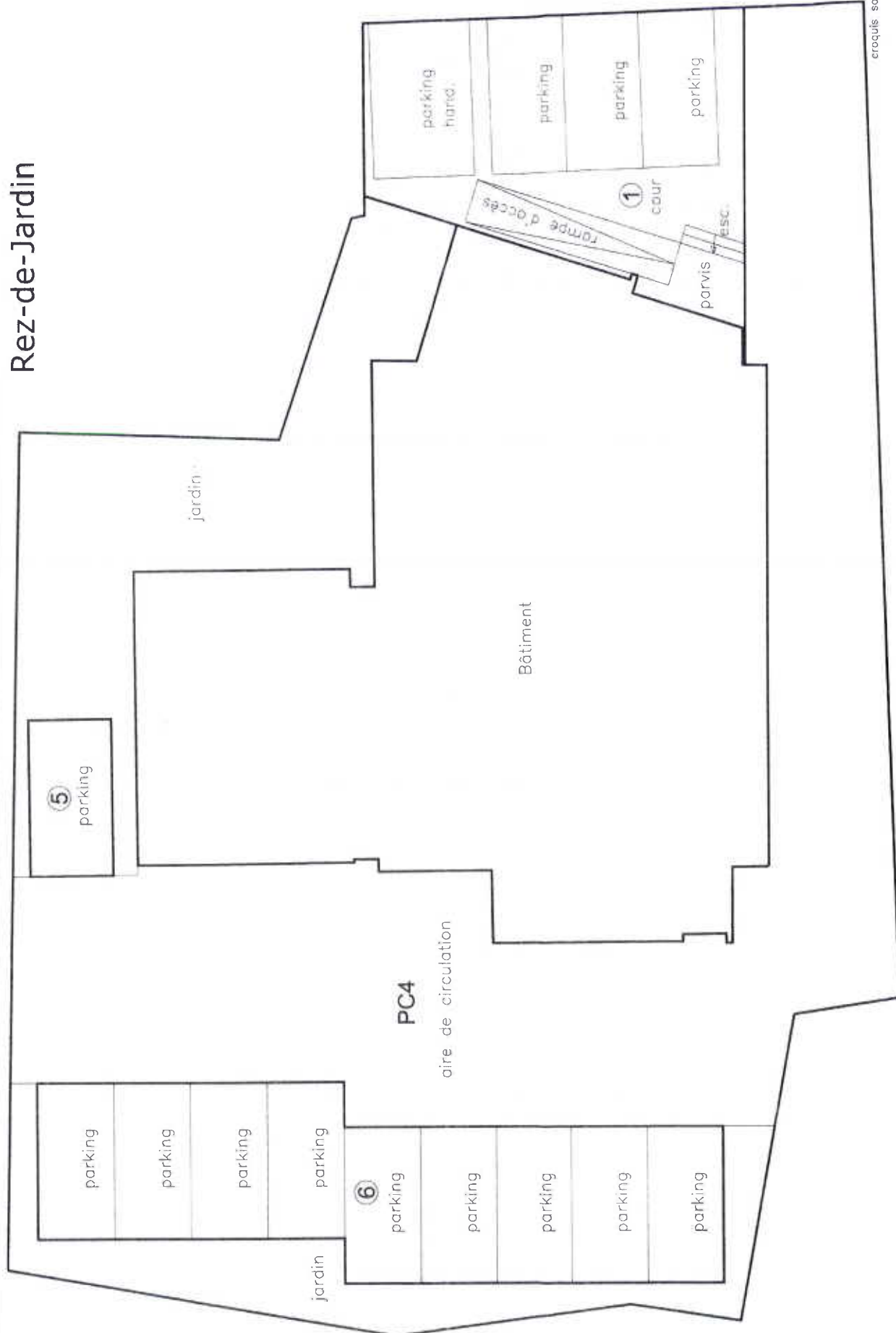
Local professionnel ou commercial : 1.00
Local professionnel : 1.00
Sous-Sol : 0.80
Local Technique : 0.20
Parking : 0.15
Cour : 0.05

Coefficients d'étage pour charges d'ascenseur :

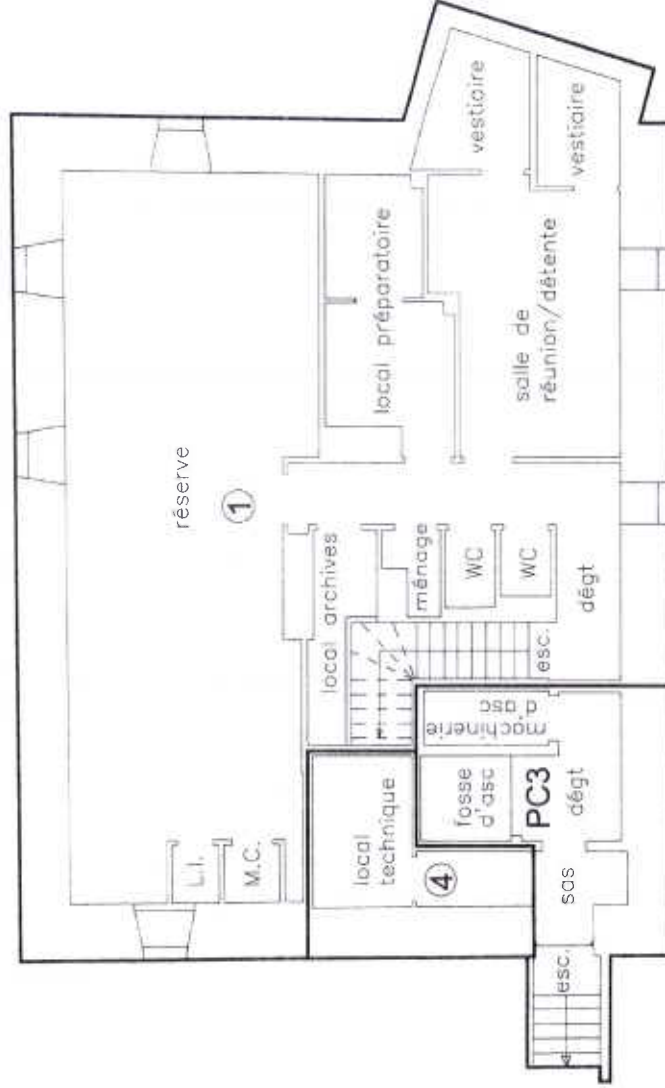
Sous-Sol : 0.00
Rez-de-Chaussée : 0.00
Etage : 1.00
Combles : 1.17

N°lot	Propriétaires	Situation, nature et description du local	Esc.	Niv.	Loc.	Surfaces M²	Quote-part dans la copropriété au sol PC1	Quote-part Partie commune			Charges ASC.
								PC2	PC3	PC4	
1		<p>1 Local à usage professionnel ou commercial comprenant :</p> <p>Au Rez-de-Jardin : 3 parkings, 1 parking pour personnes handicapées, 1 cour, 1 parvis, 1 escalier, 1 rampe d'accès, Au Rez-de-Chaussée : 1 surface de vente, 1 back-office, 1 bureau de direction, 1 cabine de conseil, 1 cabine orthopédique, 2 sanitaires, 1 salle d'eau, 1 sas de livraison, 1 local poubelles, Au Sous-Sol : 1 réserve, 1 salle de réunion/détente, 1 local préparatoire, 2 vestiaires, 1 local archives, 1 local ménage, 2 WC, 1 local liquides inflammables, 1 dégagement, Du Sous-Sol aux Rez-de-Chaussée : 1 monte-charge, 1 escalier,</p>				54 33 249	476	488			0
2		<p>A l'Etage : 6 Locaux à usage professionnel, 1 accueil, 1 zone d'attente, 1 local détente, les sanitaires avec 2 WC, 1 local informatique, 1 local rangement avec 1 douche, 2 dégagements.</p>				226	299	307	599	570	563
3		<p>Au Combles : 1 Local à usage professionnel, 2 salles de consultation, 2 salles d'attente, 1 salle de stérilisation, 1 vestiaire avec 1 WC, 1 accueil, 1 dégagement, les sanitaires avec 2 WC.</p>				150 165	199	203	397	379	437
A Reporter							974	998	996	949	1000

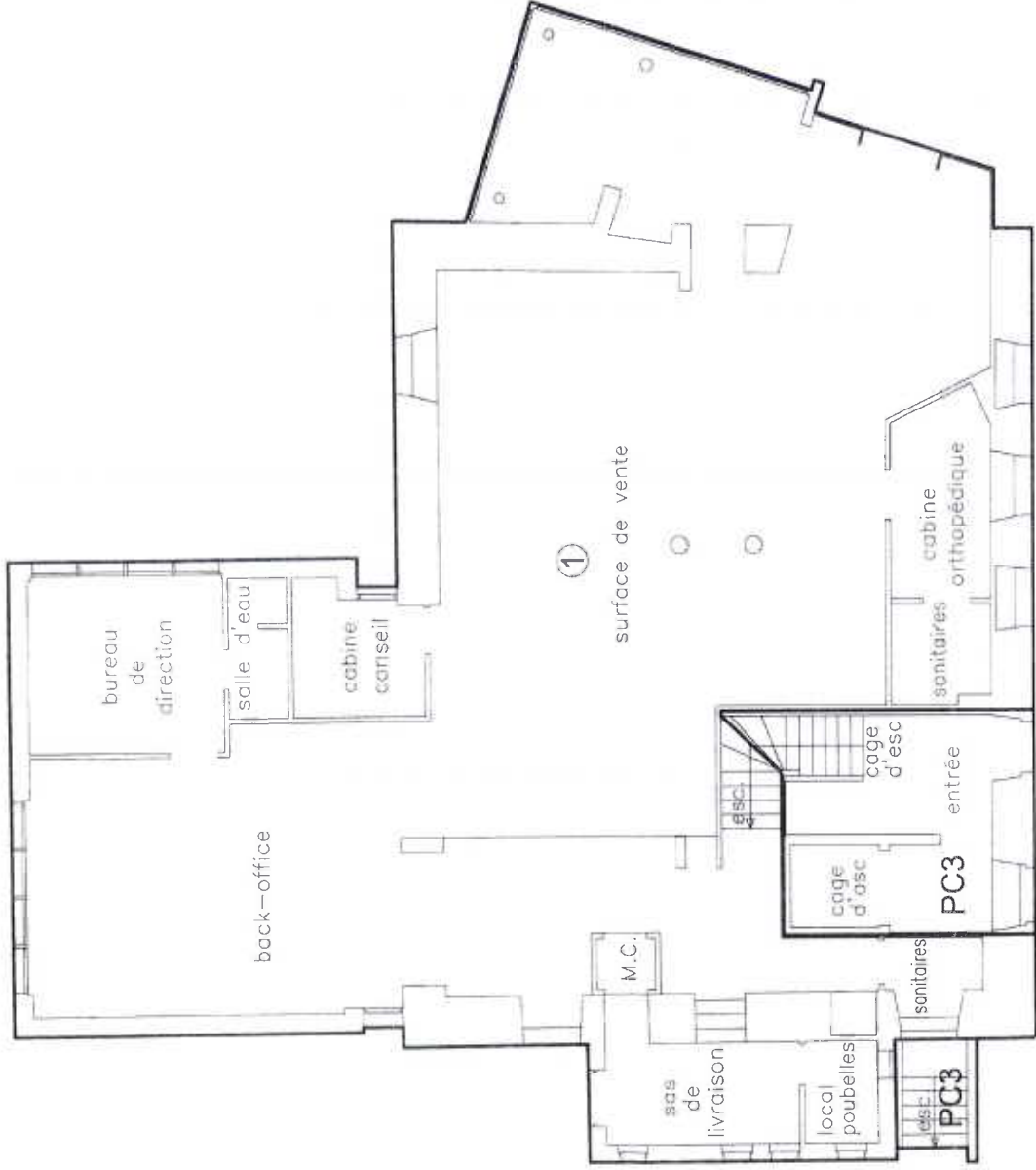
Rez-de-Jardin



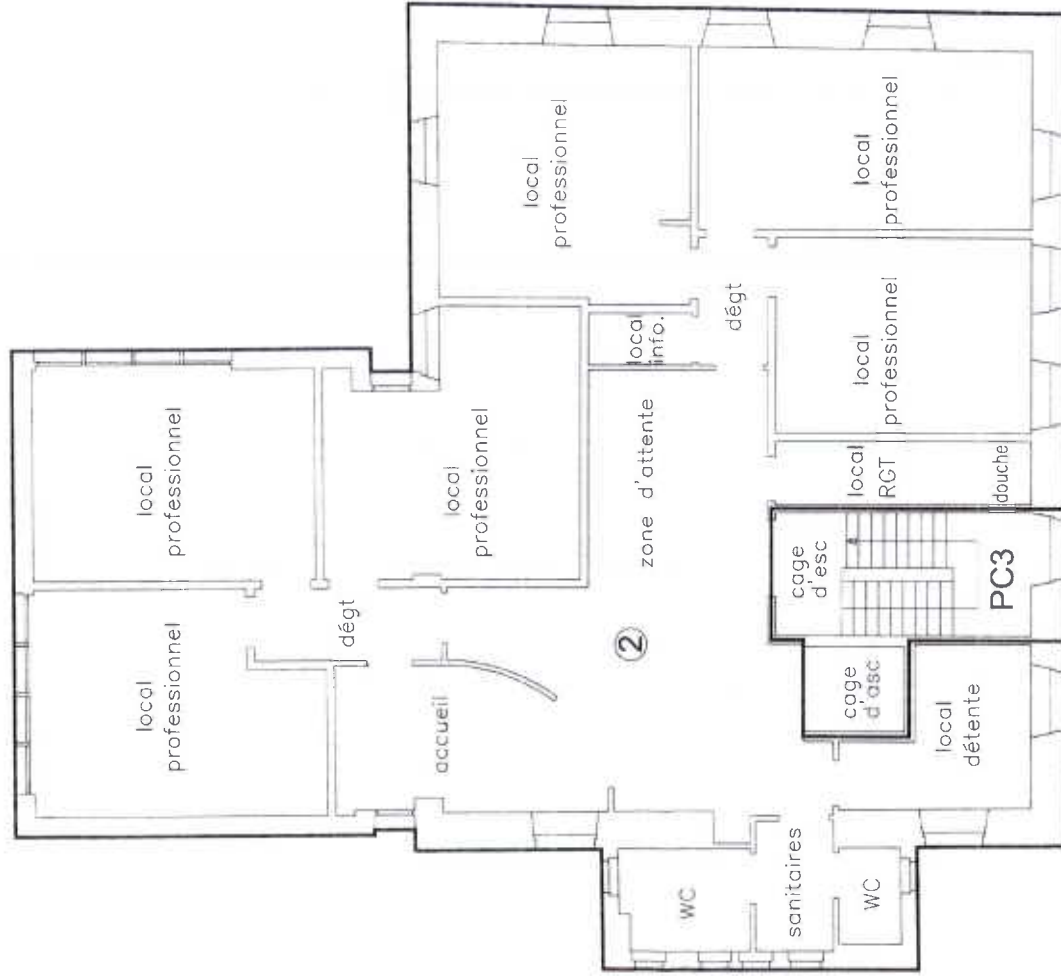
Sous-Sol



Rez-de-Chaussée



Etage



Combles

