

ANNEXE 2

N°
PA/AB

Du 18 août 1981.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

"TAMBOREL-3"
-O-O-O-O-O-O-O-O-

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT-UN
Le dix-huit août
PARDEVANT Maître Jean PETRUCCELLI, notaire à la résidence de BRIANCON (Hautes-Alpes), soussigné.

A COMPARU :

Monsieur X, gérant de société, demeurant à BRIANCON, 11 rue Mercerie.

Agissant au nom, pour le compte et en qualité de gérant unique et statutaire de la société dite : "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU TAMBOREL", société civile particulière de construction-vente au capital de VINGT MILLE FRANCS, dont le siège est à BRIANCON, 11, rue Mercerie, constituée suivant acte reçu par le notaire soussigné le vingt-quatre juin mil neuf cent soixante-dix-huit.

Monsieur X ayant tous pouvoirs nécessaires à l'effet des présentes en vertu de l'article 18-II des statuts.

LEQUEL, ès-qualités, a établi de la manière suivante un état descriptif de division et règlement de copropriété.

REGLEMENT DE COPROPRIETE. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION. ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 1er : Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi 66-1066 du 28 décembre 1966 et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant réglementation de ladite loi, dans le but :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965.

2°) De définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1 du décret 67-223 du 17 mars 1967, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur

les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

5°) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement de copropriété pourra être modifié et notamment comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26-B de la loi 65-557 sus-visée et celles ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer. Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par sa situation et ses caractères.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement de copropriété restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévue à l'article ci-après.

II - DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1°) DESIGNATION

Article 2.- Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier qui sera édifié sur un terrain situé à SAINT-CHAFFREY (Hautes-Alpes), lieuxdits "Recoude et Borel" et "Bouchière et Pommier", figurant au cadastre rénové à la section "AC" sous les références suivantes :

- numéro 798, pour..... 9 a 86 ca (ex AC/37p)
- numéro 36, pour..... 1 a 16 ca
- numéro 801, pour..... 0 a 72 ca (ex AC/35p)
- numéro 803, pour..... 0 a 47 ca (ex AC/25p)
- numéro 804, pour..... 8 a 19 ca (ex AC/26p)
- numéro 806, pour..... 3 a 01 ca (ex AC/27p)
- numéro 38, pour..... 1 a 13 ca

- numéro 39, pour..... 6 a 35 ca
- numéro 48, pour..... 5 a 85 ca
Ensemble..... 36 a 74 ca
=====

Il est limité :

- au Nord : propriété S.C.I. ,
- au Sud : propriété ,
- à l'Est : propriétés et
- à l'Ouest : propriété S.C.I.

Ledit ensemble devant comprendre à son achèvement :

- 1°) Un corps de bâtiment à usage d'habitation implanté au centre du terrain, élevé sur rez-de-chaussée de deux étages et combles au-dessus, et qui comprendra : vingt-huit logements, vingt-six locaux à skis et trente celliers.
- 2°) Terrain autour du bâtiment devant comprendre les aires de circulation et de stationnement (en partie), espaces verts et des bandes de terrain privatives aux appartements situés au rez-de-chaussée, et local-poubelles.

PLANS

Sont demeurés ci-joints et annexés après avoir été certifiés sincères et véritables par M. , comparant, et M. , agréé en architecture, architecte de l'opération :

- un plan de situation,
- un plan d'implantation de l'immeuble avec les réseaux,
- un plan de masse,
- un plan de chacune des façades principales,
- un plan de coupes,
- et un plan de chacun des niveaux.

2°) ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 3. - L'ensemble immobilier ci-dessus désigné est divisé en VINGT HUIT LOTS numérotés de 1 à 28.

La désignation de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part y attachée dans la propriété indivise des parties communes générales de l'ensemble immobilier. Cette quote-part est exprimée en dix-millièmes.

Il est ici fait observer que les numéros des appartements, des celliers et des locaux à skis contenus dans la désignation qui va suivre se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés, à l'exclusion de tous autres, et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes des locaux.

DESIGNATION DES LOTS

LOT NUMERO UN (1).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le n° 1 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine, coin montagne avec placard, salle de bains, W.C., une petite chambre avec coin douche et W.C., entrée avec placard.

D'une surface hors tout de 48 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle d'un cellier sur le palier en face de la porte d'entrée, d'un cellier situé à l'étage inférieur portant le n° 1, et d'une bande de terrain de 80 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Avec les CINQ CENT SOIXANTE DIX NEUF/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 579/10 000°

LOT NUMERO DEUX (2).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le n° 2 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C., coin montagne, une petite chambre avec placard, salle de douche avec W.C. et un cellier sur le palier, à droite avant la porte d'entrée principale.

D'une surface hors tout de 42,60 m2 en ce non compris le cellier sur le palier.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du cellier n° 2 situé à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 50 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Avec les QUATRE CENT SOIXANTE ET UN/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 461/10.000°

LOT NUMERO TROIS (3).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le n° 3 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C., un coin montagne, deux chambres dont une petite et hall d'entrée avec placard.

D'une surface hors tout de 50,80 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du cellier n° 3 et du local à skis n° 3 situés à l'étage inférieur, et d'une bande de terrain de 22 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 450/10.000°

A reporter..... 1 490/10.000°

Report..... 1.490/10.000°

LOT NUMERO QUATRE (4).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 4 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C. et coin montagne.

D'une surface hors tout de 27 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 4 et du cellier n° 4 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 23 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les DEUX CENT SOIXANTE NEUF/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....

269/10.000°

LOT NUMERO CINQ (5).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 5 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C. et coin montagne.

D'une surface hors tout de 29 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 5 et du cellier n° 5 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 34 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les TROIS CENT DOUZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....

312/10.000°

LOT NUMERO SIX (6).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 6 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C., une chambre et entrée.

D'une surface hors tout de 35,30 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 6 et du cellier n° 6 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 29,50 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les TROIS CENT CINQUANTE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.....

350/10.000°

LOT NUMERO SEPT (7).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 7 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de

A reporter..... 2.421/10.000°

Report..... 2.421/10.000°

bains, W.C., coin montagne et hall.

D'une surface hors tout de 29,40 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 7 et du cellier n° 7 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 24 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT ONZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 291/10.000°

LOT NUMERO HUIT (8).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 8 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine et placard, salle de bains, W.C., coin montagne et hall.

D'une surface hors tout de 29,40 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 8 et du cellier n° 8 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 22,50 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT SIX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 286/10.000°

LOT NUMERO NEUF (9).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le numéro 9 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine, coin montagne, salle de bains, W.C., une chambre avec placard, hall et dégagement avec placard.

D'une surface hors tout de 34,30 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 9 et du cellier n° 9 situés à l'étage inférieur et d'une bande de terrain de 22,50 m2 délimitée sur le plan ci-annexé.

Et les TROIS CENT VINGT TROIS/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 323/10.000°

LOT NUMERO DIX (10).- Un appartement situé au rez-de-chaussée, portant le n° 10 au plan du rez-de-chaussée et comprenant : séjour avec coin cuisine, coin montagne, salle de bains, W.C., une chambre, hall et dégagement avec placard.

A reporter..... 3.321/10.000°

Report 3.321/10.000°

D'une surface hors tout de 42,20 m².
Avec la jouissance exclusive, privative
et perpétuelle du local à skis n° 10 et du
cellier n° 10 situés à l'étage inférieur et
d'une bande de terrain de 73,50 m² délimitée
sur le plan ci-annexé.

Et les CINQ CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties communes
générales, ci 514/10.000°

LOT NUMERO ONZE (11).- Un appartement
situé au premier étage, portant le n° 11 au
plan du premier étage et comprenant : séjour
avec balcon et coin cuisine, coin montagne,
salle de bains, W.C., une chambre avec pla-
card, hall avec placard et dégagement.

D'une surface hors tout de 36 m² en
ce non compris le balcon d'une surface de
5,40 m².

Avec la jouissance exclusive, privati-
ve et perpétuelle du local à skis n° 11 et
du cellier n° 11 situés à l'étage inférieur.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE/
DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des
parties communes générales, ci 293/10.000°

LOT NUMERO DOUZE (12).- Un appartement
situé au premier étage, portant le n° 12 au
plan du premier étage et comprenant : séjour
avec balcon, coin cuisine et placard, salle
de bains, W.C. et coin montagne.

D'une surface hors tout de 24,50 m²,
en ce non compris le balcon d'une surface de
5,40 m².

Avec la jouissance exclusive, privati-
ve et perpétuelle du local à skis n° 12 et
du cellier n° 12 situés à l'étage inférieur.

Et les DEUX CENT CINQ/DIX MILLIEMES de
la propriété du sol et des parties communes
générales, ci 205/10.000°

LOT NUMERO TREIZE (13).- Un apparte-
ment situé au premier étage, portant le n°
13 au plan du premier étage et comprenant :
séjour avec balcon, coin cuisine et placard
salle de bains, W.C. et coin montagne.

D'une surface hors tout de 30,10 m²,
en ce non compris le balcon d'une surface de

A Reporter 4.333/10.000°

Report 4.333/10.000°

4,60 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 13 et du cellier n° 13 situés à l'étage inférieur.

Et les DEUX CENT QUARANTE SIX/DIX MIL-
LIEMES de la propriété du sol et des parties
communes générales, ci 246/10.000°

LOT NUMERO QUATORZE (14).- Un appartement situé au premier étage, portant le n°14 au plan du premier étage et comprenant : séjour avec balcon et coin cuisine, coin montagne, salle de bains, W.C., hall et dégagement avec placard.

D'une surface hors tout de 31,20 m² en ce non compris le balcon d'une surface de 5,40 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 14 et du cellier n° 14 situés à l'étage inférieur.

Et les DEUX CENT CINQUANTE SIX/DIX MIL-
LIEMES de la propriété du sol et des parties
communes générales, ci 256/10.000°

LOT NUMERO QUINZE (15).- Un studio situé au premier étage, portant le n° 15 au plan du premier étage et comprenant : séjour avec petit balcon, coin cuisine et placard, salle d'eau avec W.C. et placard.

D'une surface hors tout de 19,50 m² en ce non compris le balcon d'une surface de 1 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 15 et du cellier n° 15 situés à l'étage inférieur.

Et les CENT CINQUANTE CINQ/DIX MILLIE-
MES de la propriété du sol et des parties com-
munes générales, ci 155/10.000°

LOT NUMERO SEIZE (16).- Un appartement en duplex 1er et 2ème étage, portant le n° 16 aux plans de ces niveaux et comprenant : -au 1er étage : séjour avec balcon et coin cuisin-

A Reporter 4.990/10.000°

Report 4.990/10.000°

ne, salle d'eau, W.C., une chambre avec placard et dégagement avec placard ; -au 2ème étage, auquel on accède par un escalier intérieur prenant naissance dans le séjour du bas, deux chambres, une salle de bains et grenier.

D'une surface hors tout de 57,60 m² en ce non compris le balcon pour 6 m², le grenier pour 7,40 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 11 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 16 et du cellier n° 16 situés au niveau 0.

Et les CINQ CENT CINQUANTE DEUX/DIX MIL- LIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

552/10.000°

LOT NUMERO DIX SEPT (17).- Un appartement en duplex 1er/2ème étages, portant le n° 17 aux plans de ces niveaux et comprenant : -au 1er étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle d'eau, W.C. et coin montagne, -et au 2ème étage, auquel on accède par un escalier intérieur : deux chambres dont une avec placard, salle de bains, dégagement et grenier.

D'une surface hors tout de 50,90 m², en ce non compris le balcon pour 5,60 m², le grenier pour 7,70 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 5,40 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 17 et du cellier n° 17 situés au niveau 0.

Et les QUATRE CENT QUARANTE ET UN/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

441/10.000°

LOT NUMERO DIX HUIT (18).- Un appartement en duplex 1er/2ème étages, portant le n° 18 aux plans de ces niveaux et comprenant : -au 1er étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle d'eau, W.C., une petite chambre et hall, -au 2ème niveau : un coin montagne, une chambre en mezzanine et salle de bains, et encore en duplex au-dessus une

A Reporter 5.983/10.000°

A Reporter 5.983/10.000°

chambre accessible par une trape.

D'une surface hors tout de 61,30 m², en ce non compris le balcon pour 5,70 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 5,50 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 18 et du cellier n° 18 situés au niveau 0.

Et les CINQ CENT TRENTE NEUF/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

539/10.000°

LOT NUMERO DIX NEUF (19).- Un appartement en duplex 1er/2ème étages portant le n° 19 aux plans de ces niveaux et comprenant : -au 1er étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle de bains, W.C. et coin montagne ; -au 2ème niveau : une chambre, une mezzanine et un grenier.

D'une surface hors tout de 48,80 m², en ce non compris le balcon pour 4,50 m², le grenier pour 13,80 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 2,80 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 19 et du cellier n° 19 situés au niveau 0.

Et les QUATRE CENT TRENTE ET UN/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

431/10.000°

LOT NUMERO VINGT (20).- Un appartement en duplex 1er/2ème étages, portant le n° 20 aux plans de ces niveaux et comprenant : -au 1er étage : séjour avec balcon et coin cuisine, salle de bains, W.C., coin montagne et dégagement ; -au 2ème étage : une chambre, une mezzanine et un grenier.

D'une surface hors tout de 48,80 m², en ce non compris le balcon pour 5,60 m², le grenier pour 13,80 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 2,80 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 20 et du cellier n° 20 situés au niveau 0.

A Reporter 6.953/10.000°

A Reporter 6.953/10.000°

Et les QUATRE CENT TRENTE TROIS/DIX
MILLIEMES de la propriété du sol et des
parties communes générales, ci 433/10.000°

LOT NUMERO VINGT ET UN (21).- Un ap-
partement en duplex 1er/2ème étages, portant
le n°21 aux plans de ces niveaux et compre-
nant :-au 1er étage : séjour avec balcon et
coin cuisine, salle de bains, W.C., une cham-
bre et hall avec placard ;-au 2ème étage :
une chambre, une mezzanine et un grenier.
D'une surface hors tout de 53,70 m2,
en ce non compris le balcon pour 5,60 m2,
le grenier pour 14,90 m2 et la partie sous
toiture inférieure à 1,80 m de hauteur
pour 2,80 m2.

Avec la jouissance exclusive, privati-
ve et perpétuelle du local à skis n° 21
et du cellier n° 21 situés au niveau 0.

Et les CINQ CENT TRENTE/DIX MILLIEMES
de la propriété du sol et des parties com-
munes générales, ci 530/10.000°

LOT NUMERO VINGT DEUX (22).-Un appar-
tement situé au premier étage, portant le
n° 22 au plan du premier étage, et compre-
nant : séjour avec balcon et coin cuisine,
salle de bains, W.C., une petite chambre
(ou cabine) et dégagement avec placard.

D'une surface hors tout de 38,60 m2,
en ce non compris le balcon pour 5,70 m2.

Avec la jouissance exclusive, priva-
tive et perpétuelle du local à skis n° 22
et du cellier n° 22 situés au niveau 0.

Et les TROIS CENT DIX HUIT/DIX MIL-
LIEMES de la propriété du sol et des par-
ties communes générales, ci 318/10.000°

LOT NUMERO VINGT TROIS (23).- Un ap-
partement en duplex 2ème/3ème étages, por-
tant le n° 23 aux plans de ces niveaux et
comprenant : -au 2ème étage : séjour avec
coin cuisine, salle de bains, W.C., une

A Reporter 8.234/10.000°

A Reporter 8.234/10.000°

une chambre avec placard, -au 3ème étage :
une chambre en duplex avec le niveau infé-
rieur.

D'une surface hors tout de 37,80 m²,
en ce non compris la partie sous toiture
inférieure à 1,80 m de hauteur, pour 14,50m².

Avec la jouissance exclusive, privati-
ve et perpétuelle du local à skis n° 23
et du cellier n° 23, situés au niveau 0.

Et les TROIS CENT QUARANTE HUIT/DIX
MILLIEMES de la propriété du sol et des
parties communes générales, ci 348/10.000°

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24). - Un apparte-
ment en duplex 2ème/3ème étages, portant le
n° 24 aux plans de ces niveaux et comprenant :
-au 2ème étage : séjour avec coin cuisine,
salle de bains, W.C., et coin montagne ; -et
au 3ème étage : une chambre en duplex avec le
niveau inférieur.

D'une surface hors tout de 27,50 m², en
ce non compris la partie sous toiture infé-
rieure à 1,80 m de hauteur pour 9,80 m².

Avec la jouissance exclusive, privative
et perpétuelle du local à skis n° 24 et du
cellier n° 24 situés au niveau 0.

Et les DEUX CENT CINQUANTE ET UN/DIX MIL-
LIEMES de la propriété du sol et des parties
communes générales, ci 251/10.000°

LOT NUMERO VINGT CINQ (25). - Un apparte-
ment en duplex 2ème/3ème étages, portant le n°
25 aux plans de ces niveaux et comprenant : sé-
jour avec coin cuisine, salle de bains, W.C.,
coin montagne ; -et au 3ème étage : une cham-
bre en duplex avec le niveau inférieur.

D'une surface hors tout de 36,90 m², en
ce non compris la partie sous toiture infé-
rieure à 1,80 m de hauteur pour 8,40 m².

Avec la jouissance exclusive, privative
et perpétuelle du local à skis n° 25 et du
cellier n° 25 situés au niveau 0.

A Reporter 8.833/10.000°

A Reporter 8.833/10.000°

Et les TROIS CENT DIX NEUF/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci 319/10.000°

LOT NUMERO VINGT SIX (26).- Un appartement en duplex 2ème/3ème étages, portant le n° 26 aux plans de ces niveaux, et comprenant : -au 2ème étage : séjour avec coin cuisine, salle de bains, W.C., coin montagne et hall ; -au 3ème étage : une chambre avec placard en duplex avec le niveau inférieur.

D'une surface hors tout de 35,40 m2, en ce non compris la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 10,20 M2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 26 et du cellier n° 26 situés au niveau 0.

Et les TROIS CENT QUATORZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci 314/10.000°

LOT NUMERO VINGT SEPT (27).- Un appartement en duplex 2ème/3ème étages, portant le n° 27 aux plans de ces niveaux et comprenant : séjour avec petit balcon et coin cuisine et salle d'eau avec W.C. au 2ème étage, -et au 3ème étage : une chambre et mezzanine.

D'une surface hors tout de 30,50 m2, en ce non compris le balcon pour 1 m2 et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 0,60 m2.

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 27 et du cellier n° 27 situés au niveau 0.

Et les DEUX CENT QUARANTE DEUX/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci 242/10.000°

LOT NUMERO VINGT HUIT (28).- Un appartement situé au deuxième étage, portant le n° 28 au plan du 2ème étage et comprenant : séjour avec coin cuisine, salle de bains-W.C.

A Reporter 9.708/10.000°

Report 9.708/10.000°

une chambre et dégagement, et en duplex au-dessus auquel on accède par un escalier intérieur : un petit grenier.

D'une surface hors tout de 26,10 m², en ce non compris le grenier pour 11,30 m² et la partie sous toiture inférieure à 1,80 m de hauteur pour 11,90 m².

Avec la jouissance exclusive, privative et perpétuelle du local à skis n° 28 et du cellier n° 28 situés au niveau 0.

Et les DEUX CENT QUATRE VINGT DOUZE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci

292/10.000°

Egalité 10.000/10.000°

=====

TABLEAU RECAPITULATIF

Le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division qui précède, prescrit par la législation en vigueur, demeurera ci-joint et annexé après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné et objet du présent état descriptif de division et règlement de copropriété appartient en toute propriété et jouissance à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU TAMBOREL", savoir :

- les constructions : comme les faisant édifier tant de ses deniers personnels qu'au moyen de deniers empruntés à la BANQUE DE LA HENIN suivant acte reçu par le notaire soussigné le neuf juillet mil neuf cent quatre vingt-un ;
- et les terrains : par suite des acquisitions qu'elle en a faites :

a) Les parcelles AC/803 et 804 : pour les avoir reçues en échange de biens propres de Mme, sans profession, demeurant à Chantemerle, commune de SAINT CHAFFREY, célibataire, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné les trois et neuf août mil neuf cent soixante-dix-neuf, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le douze octobre mil neuf cent soixante-dix-neuf, Volume 4969, numéro 20.

Cet échange a été fait à charge par la S.C.I. DU TAMBOREL de payer une somme de TRENTE CINQ MILLE FRANCS à Mme à titre de soulte ; laquelle a été payée et quit-tancée à ce jour.

Aux termes de cet acte, les parties se sont respectivement désistées de l'action en répétition leur profitant en vertu de l'article 1705 du Code Civil.

b) la parcelle AC/801 : de Monsieur

d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-trois mai mil neuf cent quatre vingt, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le deux juillet mil neuf cent quatre vingt, Volume 5257, numéro 3.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé au contrat.

c) Les parcelles AC/36, 798 et 38 : de Madame

aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le vingt-neuf mars mil neuf cent quatre vingt, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le trente avril mil neuf cent quatre vingt, Volume 5187, numéro 27.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé au contrat.

d) La parcelle AC/39 : de Madame, retraité de la police, avec lequel elle demeure à EYBENS (Isère), "Poisat", 2 Avenue Gabriel Fauré, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le quatorze avril mil neuf cent quatre vingt, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le douze juin mil neuf cent quatre vingt volume 5234, numéro 9.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé au contrat.

e) La parcelle AC/48 : de Madame X, sans profession, épouse de Monsieur X aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le dix-sept octobre mil neuf cent quatre vingt, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le premier décembre mil neuf cent quatre vingt, Volume 5421, numéro 3.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé au contrat.

f) Et la parcelle AC/806 : de Madame

X, avec lequel elle demeure à Chante-merle, suivant acte reçu par le notaire soussigné, le trois novembre mil neuf cent soixante dix-huit, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le sept décembre mil neuf cent soixante dix huit, Volume 4703, numéro 16.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé au contrat.

SERVITUDES
CONDITIONS PARTICULIERES

Comme conditions particulières des présentes, Monsieur XX précise :

a) que la société qu'il représente se réserve le droit d'utiliser, au bénéfice de la quatrième tranche de construction à venir, le coefficient d'occupation du sol excédentaire à la présente opération ;

b) l'éclairage extérieur de la voirie de la présente tranche sera raccordé sur les deux tranches précédentes ; les charges en résultant seront calculées par les syndic des trois tranches ; la quatrième tranche de construction sera également raccordée sur ce réseau d'éclairage ;

c) que la société qu'il représente envisage de faire installer sur la parcelle AC/ 799 susdésignée, et ce sous réserve de l'autorisation de l'administration des Postes et Télécommunications, une cabine publique téléphonique ; au cas où cette construction serait autorisée, les charges en résultant seront calculées de la même façon que les charges du réseau d'éclairage public.

d) que les charges spéciales de chauffage figurent en un tableau qui est demeuré ci-joint et annexé après mention

après avoir été signé "ne varietur" par le comparant ès-qualités.

RAPPEL DE SERVITUDES

M. X, ès-qualités, au nom de la S.C.I. DU TAM-BOREL, rappelle que :

1°- dans l'état descriptif de division-Règlement de copropriété du 3 Août 1979 (1ère tranche), publié le 8 Octobre 1979, Volume 4964, n° 10, il a été dit ce qui suit :

"CONDITIONS PARTICULIERES-UTILISATION DES V.R.D. :

"La S.C.I. DU TAMBOREL se réserve le droit de branchement sur les V.R.D. actuellement existants, et ce au profit des constructions à édifier ultérieurement sur les terrains attenants à la présente copropriété et appartenant ou devant appartenir à la S.C.I. DU TAMBOREL, sans indemnité. .

"Ce droit de raccordement pourra être fait directement par la S.C.I. DU TAMBOREL sans avoir à en référer aux copropriétaires.

"Ces V.R.D. consistent en :

- "-tout-à-l'égout,
- "-réseaux d'eaux pluviales,
- "-réseaux du téléphone,
- "-réseaux d'eau potable.

"Les travaux de raccordement et de remise en état seront faits par la S.C.I. DU TAMBOREL selon les règles de l'art et à ses frais exclusifs.

"D'autre part, il est précisé que les voiries de la copropriété pourront être ultérieurement raccordées aux voiries à créer sur les prochaines tranches de travaux à faire sur les terrains attenants, sans indemnité.

"Observation étant ici faite que les branchements ci-dessus pourront être faits à quelque endroit que se trouvent lesdits V.R.D. dans la copropriété existante, et ce avec tous droits de passage pour y accéder (tant pour les branchements à faire que pour procéder à toutes réparations utiles)."

2°) Dans un acte reçu par le notaire soussigné les 19 Juin et 9 Août 1979, publié à la conservation des hypothèques de GAP, le 5 Octobre 1979, Volume 4964, N° 1, contenant des conventions entre les Consorts X, et la S.C.I. du TAMBOREL, il a été dit ce qui suit :

"Par ces présentes, il a été convenu ce qui suit :

"1°) M. et Mme X, ce qui est accepté pour eux par Mr "X", ès-qualités, consentent à ce que la S.C.I. DU TAMBOREL fasse passer les canalisations d'eau et du tout-à-l'égout, devant desservir les logements à construire sur la propriété S.C.I. , sur leur parcelle cadastrée section AC, "n° 11 (soit sur la limite Est de cette parcelle avec les parcelles AC/16 et 17).

2°) Et les Consorts X, ce qui est accepté par
"Mme ès-nom et ès-qualités, consentent
"la même servitude au profit de la S.C.I..

"Avec convention que lad. S.C.I. DU TAMBOREL laisse
"la disposition de M. et Mme RIQUOT
"les têtes de branchement sur têtes à réaliser
"à leur demande.

"Le tout avec tous droits de passage au profit de la S.C.I.
"DU TAMBOREL, ses ayants droit ou ayants cause, pour installer
"ces canalisations selon les règles de l'art et procéder à toutes
"réparations qu'il appartiendra de faire.

"Etant précisé que ces canalisations serviront également
"pour les tranches de construction à venir et qui seront faites
"par la S.C.I. DU TAMBOREL sur la partie Est de la copropriété
"ci-dessus désignée."

3°) Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné,
les 6 Juillet et 9 Août 1979, publié à la conservation des
hypothèques de GAP, le 26 Septembre 1979, Vol. 4955, n) 18,
contenant conventions entre M. et Mme BEKKOUCHE et la S.C.I.
du TAMBOREL, il a été dit ce qui suit :

"Par ces présentes, M. et Mme BEKKOUCHE accordent à la
"S.C.I. DU TAMBOREL, un droit de passage permettant à la réali-
"sation d'une voie de six mètres de large (6 m de plateforme
"dont 5 m d'enrobé) sur la limite inférieure de leur propriété
"cadastrée AC/587 (partie Sud), et tel que figuré sous une teinte
"rouge en un plan qui demeurera joint et annexé après mention
"après avoir certifié sincère et véritable par les comparants,
".....

"INDEMNITE.- En contrepartie de la servitude ci-dessus
"consentie, M. X, ès-qualités, engage la S.C.I. DU TAMBOREL
"à prendre en sa charge la réalisation, l'entretien
"et le déneigement de cette voie qui servira tant aux piétons
"qu'aux véhicules automobiles sans aucun frais pour M. et Mme
"

X " t ici fait observer :-que cette servitude s'étendra
"aux tranches futures de construction à faire par la S.C.I. DU
"TAMBOREL ; -que la voirie à créer par la S.C.I. DU TAMBOREL
"recouvre les canalisations d'eau et du tout-à-l'égout reliant
"la propriété de M. et Mme . Et que si ces derniers "étaient
"amenés à faire des fouilles pour entretenir ces cana-
"lisations, ils ne seront pas tenus de remettre la voirie de
"la S.C.I. DU TAMBOREL en état, ce que reconnaît et accepte
"M. ès-qualités.

S.C.I. DU TAMBOREL réalisera à ses frais une bretelle
"de raccordement sur la voie à créer par soins, donnant
"accès à la propriété de M. et Mme et surellaquell
"sera édifié un garage,

"Il est précisé que ladite servitude s'étend à toutes
"canalisations souterraines (eau, électricité, téléphone, etc...,
"aux frais de la S.C.I. DU TAMBOREL)."

4°) Et enfin, aux termes d'un acte reçu par le notaire
soussigné les 3 et 9 Août 1979, publié à la conservation des
hypothèques de GAP, le 12 Octobre 1979, Volume 4969, N° 20,
contenant échange entre la S.C.I. du TAMBOREL et Mme XXX il
a été dit ce qui suit :

"CONSTITUTION DE SERVITUDE

"Par ces mêmes présentes, la S.C.I. DU TAMBOREL se réserve
"un droit de passage à prendre sur la partie Nord du terrain par
"elle cédé cadastré AC/584, au profit des terrains ci-après
"désignés, propriété de la S.C.I. DU TAMBOREL.

"L'assiette de ce droit de passage, telle que déterminée sur
"le plan qui est demeuré ci-joint et annexé après mention sous les
"lettres A.B.C., aura une forme triangulaire : la lettre A étant
" le point de jonction des parcelles AC/587-583 et 584, la lettre
"B le point de jonction des parcelles AC/584 et AC/585 ; la lettre
"C se trouvant à six mètres sur la ligne séparative des parcelles
"AC/584 et AC/585 en partant de la lettre B.

"Etant précisé que Mme pourra bénéficier de
"l'assiette de ce droit de passage sans charge aucune pour elle
"ainsi que ses ayants droit et ayants cause."

ENFIN, aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné ce
jour, dont une expédition sera publiée à la conservation des hypo-
thèques de GAP avant ou en même temps que les présentes et
contenant conventions entre la S.C.I. DU TAMBOREL et les consorts
, il a été dit ce qui suit littéralement retranscrit :

"Par ces présentes, M. , ès-qualités, maintient la ser-
"vitude de passage des canalisations d'eau et du tout-à-l'égout
"sur la parcelle AC/48 au profit des propriétés des consorts, dont
l'entretien se

"fera : -en aval de la parcelle AC/48 : au prorata du nombre de
"logements desservis (pour les égouts seulement).

"Etant toutefois précisé que M. ès-qualités pourra "modifier
à son gré l'emplacement de ces canalisations, et ce en
"fonction de la consistance et de la composition de l'immeuble qui
"sera édifié sur la parcelle AC/48, propriété de la S.C.I. DU TAM-
"BOREL."

DEUXIEME PARTIE

DESTINATION DE L'IMEUBLE

Art. 1er. - L'immeuble est destiné à l'usage exclusif d'habitation et l'exercice de professions libérales.

Art. 2. - Utilisation des parties privatives. - Les locaux composant l'immeuble pourront être utilisés indifféremment, soit pour l'habitation, soit pour l'exercice de professions libérales. La location (en nu ou en meublé) à des personnes différentes, des pièces composant un même local ou de certaines d'entre elles, est interdite, mais les locations en meublé d'un appartement entier sont autorisées. La généralité des locaux compris dans l'immeuble ne pourra être utilisée ni pour effectuer des actes de production industrielle, ni pour exercer un commerce de détail.

TROISIEME PARTIE

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

Art. 3. - Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Art. 4. - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité des immeubles 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.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages d'engins à deux roues avec ou sans moteur ou de voitures d'enfants.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc ..., devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Art. 5. - Harmonie de l'immeuble. - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rai et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une "partie privée", sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité des copropriétaires.

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

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons; les vases à fleurs devront être fixés et 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 pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Art. 6. - Réparations de l'immeuble. Accès des ouvriers. - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "parties communes" quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne connue du syndic; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Art. 7. - Modifications. - Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement; mais en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires sont à sa charge; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Art. 8. - Responsabilité. - Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Chapitre 1er

Administration de l'immeuble

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales de copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Art. 9. - 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. Monsieur comparant, ----- est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, notamment dans ses articles 17 et 18, et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Art. 10. - Conseil syndical. - L'assemblée des copropriétaires pourra, à tout moment, constituer un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil. Ces décisions devront être prises à la majorité des membres du syndicat et représentant au moins les trois quarts des voix.

Art. 11. - 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. Ses décisions obligent l'universalité 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 de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations. - Les convocations sont adressées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou remises contre récépissé au moins quinze 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 domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Représentation; - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 susvisée

Tenue des assemblées. - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président et, le cas échéant, son bureau.

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, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

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 des séances sont inscrits, à la suite les 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.

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.

Votes particuliers. - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Chapitre II

CHARGES

Art. 12. - Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Toutefois, lorsque les charges ne concerneront qu'un seul corps de bâtiment, elles seront réparties uniquement entre les copropriétaires de ce corps de bâtiment au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Art. 13. - Règlement des charges. - I. - Un budget provisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

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 n° 67-223 du 17 Mars 1967 susvisé.

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

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de leur vote du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

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) Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lors que l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, 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 seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

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 propriétaires 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.

VI. - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CINQUIEME PARTIE

MUTATIONS. - DOMICILE

Art. 14. - Mutations. - En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n° 65.557 du 10 Juillet 1955 susvisée.

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-propiété, 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 n° 67;223 du 17 Mars 1967 susvisé.

Art. 15. - Domicile. - Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété 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 n° 67-223 du 17 Mars

SIXIEME PARTIE

DISPOSITIONS FINALES

Art. 16. - Election de domicile. - Les parties déclarent faire élection de domicile à BRIANCON en l'Etude de Me PETRUCCELLI Notaire soussigné.

Art. - 17.- Frais. - Tous les frais, droits et émoluments des présentes et de leurs suites seront supportés par les comparants pour la part leur incombant dans la copropriété.

Art. 18. - Publicité foncière. - Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de GAP par les soins du notaire soussigné et aux frais des comparants.

Pour l'exécution des formalités de publicité foncière, les

DONT ACTE sur vingt-six pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

A BRIANCON, en l'Etude du notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT UN,

Le dix-huit août,

Et le notaire a signé le même jour.

ANNEXES

TABLEAU RECAPITULATIF
CHARGES GENERALES

N° DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	CHARGES GENERALES EN 10.000èmes
1	unique	-	RdCh	appart.	579
2	"	-	RdCh	appart.	461
3	"	-	RdCh	appart.	450
4	"	-	RdCh	appart.	269
5	"	-	RdCh	appart.	312
6	"	-	RdCh	appart.	350
7	"	-	RdCh	appart.	291
8	"	-	RdCh	appart.	286
9	"	-	RdCh	appart.	323
10	"	-	RdCh	appart.	514
11	"	-	1er	appart.	293
12	"	-	1er	appart.	205
13	"	-	1er	appart.	246
14	"	-	1er	appart.	256
15	"	-	1er	appart.	155
16	"	-	1er	appart.	552
17	"	-	1er	appart.	441
18	"	-	1er	appart.	539
19	"	-	1er	appart.	431
20	"	-	1er	appart.	433
21	"	-	1er	appart.	530
22	"	-	1er	appart.	318
23	"	-	2nd	appart.	348
24	"	-	2nd	appart.	251
25	"	-	2nd	appart.	319
26	"	-	2nd	appart.	314
27	"	-	2nd	appart.	242
28	"	-	2nd	appart.	292
Egalité.....					10.000 *****

CHARGES SPECIALES DE CHAUFFAGE

N° DU LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	CHARGES SPECIALES DE CHAUFFAGE EN 10.000èmes
1	unique	-	RdCh	appart.	398
2	"	-	RdCh	appart.	369
3	"	-	RdCh	appart.	423
4	"	-	RdCh	appart.	230
5	"	-	RdCh	appart.	256
6	"	-	RdCh	appart.	307
7	"	-	RdCh	appart.	259
8	"	-	RdCh	appart.	259
9	"	-	RdCh	appart.	308
10	"	-	RdCh	appart.	358
11	"	-	1er	appart.	300
12	"	-	1er	appart.	211
13	"	-	1er	appart.	267
14	"	-	1er	appart.	278
15	"	-	1er	appart.	150
16	"	-	1er	appart.	609
17	"	-	1er	appart.	526
18	"	-	1er	appart.	557
19	"	-	1er	appart.	508
20	"	-	1er	appart.	508
21	"	-	1er	appart.	556
22	"	-	1er	appart.	334
23	"	-	2nd	appart.	372
24	"	-	2nd	appart.	279
25	"	-	2nd	appart.	381
26	"	-	2nd	appart.	369
27	"	-	2nd	appart.	249
28	"	-	2nd	appart.	379
				Egalité.....	10.000

ANNEXE 3

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
TAMBOREL 3
CHAMPS ARNOUX
05330 CHANTEMERLE

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 17/07/2021

L'an deux mille vingt et un, le dix-sept juillet à neuf heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

TAMBOREL 3

05330 CHANTEMERLE

se sont réunis SALLE COMMUNALE SAINT CHAFFREY
RUE DU PONT LEVI
05330 SAINT CHAFFREY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **18** copropriétaires représentant **6646** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Soit un total de **3354** voix.

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

RS

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
4. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
5. **COMPTE RENDU DE L'UNION SYNDICALE DES TAMBORELS PAR SON REPRESENTANT**
6. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
7. **QUITUS AU SYNDIC**
8. **DESIGNATION DU SYNDIC**
9. **COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT**
10. **CONSTITUTION D'UNE AVANCE DANS LE CADRE D'UNE PROVISION POUR LE COMPTE DE LA SUCCESSION VACANTE BROCHE**
11. **AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2021 AU 31/03/2022**
12. **VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023**
13. **DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023**
14. **A LA DEMANDE DE MR BERTORELLO**
15. **FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**
16. **INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES**

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Mr X est élu(e) président(e) de séance.

POUR : 6646 sur 6646 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6646 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Mr X est élu(e) scrutateur(trice).

POUR : 6646 sur 6646 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6646 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Mme X, représentant le cabinet FONCIA TERRES DE PROVENCE, est élue secrétaire.

POUR : 6646 sur 6646 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6646 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Le projet de mettre en place une place de stationnement dédiée au rechargement électrique d'un véhicule sera étudié, en vue d'une résolution pour 2022 (à la place des rochers dans l'allée ?).

5. COMPTE RENDU DE L'UNION SYNDICALE DES TAMBORELS PAR SON REPRESENTANT

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2020 au 31/03/2021.

POUR : 6400 sur 6400 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6400 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

7. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 6646 sur 6646 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6646 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

8. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Afin de respecter la décision prise lors de l'AG de 2020, à savoir un montant d'honoraires fixé à 5 000 euros TTC pour 2020, et une augmentation de 1% durant toute la durée du contrat, la date de fin de contrat est portée au 18/07/2023.

Résolution:

L'Assemblée Générale désigne FONCIA TERRES DE PROVENCE, dont le siège social est 21 Avenue VICTOR HUGO CS 50860 13626 AIX EN PROVENCE CEDEX 1 en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 17/07/2021 jusqu'au 18/07/2023.

Son établissement de proximité, FONCIA au Centre commercial LE PRELONG 05240 LA SALLE LES ALPES, assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 6646 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. **COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LA PROCEDURE DE RECOUVREMENT**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Mme Kheira PAUL, principale contentieux, est venue en personne répondre aux questions des copropriétaires.

Le syndic rappelle :

Suite au décès de Mr , la succession est vacante.

Au 30 avril 2021, Me TOMASI a déposé une requête pour désigner un curateur pour la succession vacante déposée au Tribunal Judiciaire de Grenoble. A ce jour, nous demeurons dans l'attente de l'ordonnance du tribunal judiciaire de Grenoble.

Cela amène une problématique majeure pour la copropriété, au sujet de la prise en charge des appels de provisions par la copropriété. A ce jour (10/06/2021), le montant s'élève à 13 186,11 euros.

L'Assemblée Générale en prend acte.

10. **CONSTITUTION D'UNE AVANCE DANS LE CADRE D'UNE PROVISION POUR LE COMPTE DE LA SUCCESSION VACANTE**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale décide de constituer une avance de trésorerie exceptionnelle pour couvrir les impayés qui est fixée à 14 000 euros.

Le syndic procédera aux appels correspondants à cette avance, selon la clé « CHARGES » et exigibles aux dates suivantes :

- Le 01/09/2021 pour 100 %.

POUR : 4873 sur 6400 tantièmes.

CONTRE : 1527 sur 6400 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 26 295 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du 1/3 du budget voté, le 1er jour de chaque quadrimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque quadrimestre, soit les 1^{ers} avril, juillet et janvier (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Le syndic rappelle que :

- les provisions pour charges sont exigibles le premier jour de la période fixée en assemblée,
- pour assurer la traçabilité sans faille, il est recommandé à tout copropriétaire de payer ses charges par chèque, prélèvement bancaire ou par TELEPAIEMENT (Extranet).
- la procédure de recouvrement des charges à partir de leur exigibilité est fixée de la façon suivante, étant entendu que **la date J est le jour d'exigibilité** :

- Envoi des appels de fonds : J-10 jours
- Date exigibilité : J
- 1^{ère} relance AR (payante : 50.22 EUR TTC) : J+30 jours
- 2^{ème} relance simple (payante : 38.70 EUR TTC) : J+45 jours
- Somme (payante : 507.50 EUR TTC) : J+75 jours
- Assignation si aucune intervention du copropriétaire débiteur

POUR : 6107 sur 6107 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6107 tantièmes.

ABSTENTIONS : 539 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

13. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution:

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2022 au 31/03/2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel.
Elle autorise le syndic à appeler le 1/3 de ce montant selon la clef « charges communes générales ».
En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

RN

POUR : 5788 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 319 sur 10000 tantièmes.

CARTON GERALD (319).

ABSTENTIONS : 539 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

14. A LA DEMANDE DE MR BERTORELLO

Majorité nécessaire : Sans Vote

En réponse aux questions soulevées dans le courrier joint, il en ressort :

- 1) Toute demande de création de velux doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale. L'assemblée des copropriétaires étant à même de décider de valider ou invalider cette demande (si nouvelle demande en était).
- 2) Les questions 2, 3 et 4 portent toutes sur la modification du règlement de copropriété. Or, pour se faire, et afin d'être en mesure de ne réaliser (et ne financer) ce travail qu'en une seule et unique fois, il conviendrait que la copropriété décide de voter un budget pour un travail de géomètre et de re mesurage des surfaces.

Etant donné la fragilité financière de la copropriété à ce jour, il n'est pas possible de lancer cette procédure.

Ce point pourra être remis à l'ordre du jour de l'AG 2022.

15. FIXATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution:

Les copropriétaires fixent la prochaine assemblée générale à la date du samedi 16/07/2022, à 9H30, sous réserve de toute modification avec les membres du conseil syndical.

POUR : 6132 sur 6132 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6132 tantièmes.

ABSTENTIONS : 514 tantièmes.

18 copropriétaires totalisent 6646 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

16. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution:

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les copropriétaires ayant souscrit au e-recommandé : AUCUN.

PJ

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 13h30.

Le Président	
S.C.I	Po

Le Secrétaire	
Madame	

Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble

TAMBOREL 3

223 ROUTE DU GRANON

05330 CHANTEMERLE

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 16/07/2022

L'an deux mille vingt-deux, le seize juillet à neuf heures trente

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

TAMBOREL 3

05330 CHANTEMERLE

se sont réunis SALLE COMMUNALE SAINT CHAFFREY
RUE DU PONT LEVI
05330 SAINT CHAFFREY

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **16** copropriétaires représentant **6020** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Soit un total de **3980** voix.

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE
5. QUITUS AU SYNDIC
6. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
7. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LES PROCEDURES
8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023
10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024
12. REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE LA CUNETTE DU REGARD SITUEE A L'ENTREE DU TAMBOREL 3
- 12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
- 12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
- 12.3 HONORAIRES DU SYNDIC
- 12.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
- 12.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DE LA CUNETTE SITUEE A L'ENTREE DU TAMBOREL 3
13. VOTE DE PRINCIPE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018
14. DECISION A PRENDRE SUR L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
15. AUTORISATION A DONNER A L'UST TAMBOREL D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE VOIRIE ET RESEAU DIVERS
16. POINT ET INFORMATION RECHARGES VEHICULES ELECTRIQUES
17. POINT ET INFORMATION SUR LE LOCAL A VELO
18. POINT D'INFORMATION SUR LES REALISATIONS DE L'ANNEE
19. FIXATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE
20. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur st élu président de séance.

POUR : 6020 sur 6020 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6020 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**
Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur est élu scrutateur.

POUR : 6020 sur 6020 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6020 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**
Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur, représentant le cabinet FONCIA TERRES DE PROVENCE, est élu secrétaire.

POUR : 6020 sur 6020 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6020 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

4. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
Majorité nécessaire : Article 24

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/04/2021 au 31/03/2022.

Il est demandé au syndic de voir avec l'assurance pour le remboursement des factures
ALPES DEBOUCHAGES 1056€ et 594€
CHAUFFAGE 05 328€
ET LES INTERVENTION DE FONCIA 139,18€
Pour un total de 2256,€

POUR : 5774 sur 5774 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5774 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

X

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

5. **QUITUS AU SYNDIC**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.
Il est fait mention du turn over des gestionnaires FONCIA pouvant provoquer des désagréments sur la bonne gestion de l'immeuble.

POUR : 6020 sur 6020 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6020 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,
REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.**

6. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

7. **COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR LES PROCEDURES**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Le syndic rappelle :

Concernant la succession vacante

Suite au point effectué en octobre 2021, le domaine a mandaté un huissier en juin 2022 afin de dresser un inventaire détaillé du bien.

Depuis, le syndic attend le retour du responsable administratif qui a été relancé par le service de madame XXX afin d'envisager l'éventualité d'une vente amiable par le biais de FONCIA Transaction.

Un point complémentaire sera réalisé aux copropriétaires lorsque la décision du domaine sera prise.

L'Assemblée Générale en prend acte.

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2022 AU 31/03/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de conserver le budget de l'exercice en cours

POUR : 5774 sur 5774 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5774 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

X

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 34295.00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Il est décidé de modifier le budget sur la rubrique de charge

- Charges 700-051-302: 16000 euros

Le budget est modifié à 34295.00€

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 6020 sur 6020 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6020 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

11. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/04/2023 AU 31/03/2024

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

21

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/04/2023 au 31/03/2024 à 5% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler $\frac{1}{4}$ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 6020 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

12. REALISATION DES TRAVAUX DE REPRISE DE LA CUNETTE DU REGARD SITUEE A L'ENTREE DU TAMBOREL 3

12.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de reprise de la cunette située à l'entrée des Tamborel 3 selon le descriptif joint à la convocation.

Les copropriétaires valide le principe mais demandent que ces travaux soient pris en charge par l'UST

POUR : 5774 sur 5774 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5774 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS,

REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

12.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société..... pour un montant de € TTC.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12.3 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'Assemblée Générale à la majorité des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même Assemblée Générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité.

Ils doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux.

Résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à % du montant HT des travaux, soit un montant de € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12.4 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clef de répartition « CHARGES..... », aux appels de provisions exigibles :

- Le pour%

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12.5 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REPRISE DE LA CUNETTE SITUEE A L'ENTREE DU tAMBOREL 3

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

Pour le financement des travaux de reprise de la cunette située à l'entrée du Tamborel 3, l'Assemblée Générale décide de mobiliser 5% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

13. VOTE DE PRINCIPE CONCERNANT LA MISE A JOUR DU REGLEMENT DE COPROPRIETE CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE LA LOI ELAN DU 23 NOVEMBRE 2018

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule

La loi Elan du 23 novembre 2018 prévoit une obligation de mise en conformité des règlements de copropriété avec la réglementation relative aux parties communes spéciales, aux parties communes à jouissance privative et aux éventuels lots transitoires. La loi Elan précise (article 209 II) : « à cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété »

Résolution :

L'Assemblée Générale décide de procéder à la mise en conformité du règlement de copropriété

Elle décide de confier cette mission à Maître NAUDIN pour un montant Maximum de 2000 €TTC selon devis joint à la convocation, comprenant un volet analyse de l'existant et un volet rédaction du modificatif. (définition des parties communes et parties privative)

Pour le financement de cette mission, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES GENERALES – CLE 001 », aux appels de provisions exigibles comme suit :

- Le 01/010/2023 pour 100 %,

POUR : 5455 sur 5701 tantièmes.

CONTRE : 246 sur 5701 tantièmes.

ABSTENTIONS : 319 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

14. **DECISION A PRENDRE SUR L'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

- L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil syndical de procéder à de petits entretiens de lasurage et la réhabilitation du petit local extérieur.
- Il est demandé de modifier le contrat d'entretien d'espace vert avec un élagage supplémentaire des cypres de séparation dans les jardins (1 fois par an)

POUR : 5701 sur 5701 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5701 tantièmes.

ABSTENTIONS : 319 tantièmes.

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. **AUTORISATION A DONNER A L'UST TAMBOREL D'EFFECTUER DES TRAVAUX DE VOIRIE ET RESEAU DIVERS**

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Résolution :

L'Assemblée Générale autorise l'UST TAMBOREL à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de Voirie et Réseau Divers, conformément au projet joint, affectant qui devront être conformes à la destination de l'immeuble et sous réserve pour de :

- Se conformer à la réglementation en vigueur et fournir au syndic toutes les autorisations administratives requises,
- Faire effectuer les travaux, dans le respect des règles de l'art et à ses frais, sous contrôle d'un architecte,
- Souscrire toute police d'assurance nécessaire à la couverture des risques aux tiers, au Syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage,
- Se conformer aux dispositions du Règlement de Copropriété.

Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Il est donné mandat pour la création des deux regards , le rabotage du dos d'âne dans le virage menant au tamborel 3 ainsi que l'entretien du canal ouvert par 4 passages.

POUR : 5701 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 319 tantièmes.

X

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.

16. **POINT ET INFORMATION RECHARGES VEHICULES ELECTRIQUES**

Majorité nécessaire : Sans Vote

PV.

Un passage a été réalisé avec CEGELEC au vue de la situation il sera proposé de réaliser ses travaux sur le parking haut sous le tamborel 4 bis ce projet sera présenté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

17. **POINT ET INFORMATION SUR LE LOCAL A VELO**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Il est décidé de transformé le local poubel en local à vélo.
La gestion d'utilisation sera a définir

18. **POINT D'INFORMATION SUR LES REALISATIONS DE L'ANNEE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

Nous avons effectué de multiples démarches pour que la DIR et la commune fassent les travaux utiles de reconditionnement des écoulements d'eau provenant à la fois de la route du Granon et du chemin pierreux en face de la voirie d'accès de l'UST.
Les travaux côté route du Granon ont consisté à la confection d'un bac de décantation et à la reprise des canalisations correspondantes.
Les travaux côté chemin pierreux ont consisté à aménager trois merlons de terres visant à faire une barrière « étanche » pour les eaux de ruissellement.
les travaux réalisés : curage, inspection vidéos au droit du regard Tamborel 4 qui a permis de faire un devis à mettre à l'ordre du jour.
Le syndic s'est rendu sur place en présence de Alpes Assainissement, Queyras, Monsieur X (dénéigreur) pour voir de quelle manière l'eau s'évacue sur la chaussée. La présence d'Alpes Assainissement a permis de contrôler l'évacuation (point 1 et 2 sur le croquis jusqu'au Y borgne).

19. **FIXATION DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale fixe la date de la prochaine assemblée générale **l'avant dernière semaine de juillet 2023 soit la semaine du 17 juillet au 22 juillet 2023 à 9H00**, sous réserve de toute modification en accord avec le conseil syndical.

POUR : 5774 sur 5774 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 5774 tantièmes.

ABSTENTIONS : 246 tantièmes.

X

16 copropriétaires totalisent 6020 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

20. **INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:**
Majorité nécessaire : Sans Vote

Résolution :

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.

Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 17h33.

Le Président	
Monsieur	

Le Secrétaire	
Monsieur	

Le(s) scrutateur(s)	
Monsieur	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »