

LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

**HAUTS DE BELMONT
108 RUE PERIOLE
31500 TOULOUSE**

Immeuble de 155 lots principaux , construit en 2019



Un carnet d'entretien, pour quoi faire ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

La réglementation

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 1

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Article 2

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndic gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux.

Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndic principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Article 3

Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndic des copropriétaires ainsi que la date d'échéance des contrats.

Article 4

Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurances Dommage Ouvrage souscrits pour le compte du syndic des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Article 6

Le Garde des Sceaux, le Ministre de la Justice, le Ministre de l'Equipement, des transports et du Logement et le secrétaire d'Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Française.

D'une manière générale, les textes de loi sur lesquels s'appuie l'activité de syndic de copropriété sont les suivants :

- Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (J.O. du 11 juillet 1965), modifiée par la loi du 21 juillet 1994 (J.O du 24 juillet 1994)
- Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 (J.O. du 4 juillet 1970) complétée par la loi n°71-580 du 16 juillet 1971 (J.O. du 17 juillet 1971)
- Décret N° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O. du 22 mars et rectificatif du 27 juin 1967)
- Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 (J.O. du 22 juillet 1972 et rectificatif J.O. du 6 septembre 1972)
- Loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 (J.O. du 1er janvier 1986)
- Loi N° 94-442 du 3 juin 1994 (J.O. du 4 juin 1994)
- Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. du 24 juillet 1994)
- Décret N° 95-354 du 30 mars 1995 (J.O. du 5 avril 1995)
- Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O. du 4 décembre 2000)
- Décret N° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O. du 3 juin 2001)
- Décret N° 2004-479 du 27 mai 2004 (J.O. du 4 juin 2004)
- Décret N° 2005-240 du 14 mars 2005 (J.O. du 18 mars 2005)

- Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 (J.O. du 16 juillet 2006)
- Décret N° 2007-285 du 1er mars 2007 (J.O. du 3 mars 2007)
- Loi N° 2007-309 du 5 mars 2007 (J.O. du 7 mars 2007)
- Loi N° 2008-776 du 4 août 2008 (J.O. du 5 août 2008)
- Loi N° 2009-323 du 25 mars 2009 (J.O. du 27 mars 2009)

HAUTS DE BELMONT

Immeuble de 155 lots principaux , construit en 2019

SYNDIC EN EXERCICE

CITYA TOULOUSE
30 BOULEVARD DE STRASBOURG
31000 TOULOUSE CEDEX 6

Carte professionnelle n° G 394 T 905
Délivrée par Préfecture de Haute Garonne
Siret n° 40198174100010 Ape n° 6832A

Téléphone : 05 34 51 30 00

Responsable d'immeuble : Monsieur x **Comptable de l'immeuble :** Madame x

Tél : 05.34.51.45.79
Tél : 05.34.51.45.77

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Melle x

Madame x
Société TOULOUSE METROPOLE HABITAT
M. ou Mme x
Madame x
M. ou Melle x
M. ou Mme x (Président) Monsieur x

UN CARNET D'ENTRETIEN - POUR QUOI FAIRE ?

Après une large consultation des organisations de syndics de copropriétaires, chaque immeuble en copropriété doit désormais disposer d'un carnet d'entretien.

Rendu obligatoire par la loi SRU (article 79), ce document est appelé à devenir l'outil de référence des copropriétaires dans la gestion de leur immeuble.

Le carnet d'entretien vous permettra de disposer de toutes les informations relatives à votre bien: informations réglementaires et administratives, comme celles relatives aux contrats d'assurance de l'immeuble, informations pratiques, comme le nom et les coordonnées de tous vos interlocuteurs, informations enfin sur l'historique de tous les travaux importants réalisés à partir du 1er juin 2001, tels que le remplacement d'une chaudière ou un ravalement.

Conçu et mis à jour par votre Syndic, le carnet d'entretien que nous mettons à votre disposition indique en outre le programme des travaux futurs décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, vous permettant d'en contrôler le suivi.

LA REGLEMENTATION

Décret n) 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 1 :

Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Article 2 :

Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs bâtiments, il est tenu un carnet d'entretien pour chacun d'eux.

Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Article 3 :

Le carnet d'entretien mentionne :

- . l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi
- . l'identité du syndic en exercice;
- . les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance des contrats.

Article 4 :

Le carnet d'entretien indique également :

- . l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux;
- . la référence des contrats d'assurances Dommage Ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours;
- . s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats;
- . s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 5 :

Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Article 6 :

Le Garde des Sceaux, le Ministre de la Justice, le Ministre de l'Équipement, des Transports et du Logement et le secrétaire d'État au Logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au journal officiel de la République Française.

D'une manière générale, les textes de loi sur lesquels s'appuie l'activité de syndic de copropriété sont les suivants:

- . Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 (J.O. du 11 juillet 1965), modifiée par la loi du 21 juillet 1994

- (J.O du 24 juillet 1994)
- . Loi N° 70-9 du 2 janvier 1970 (J.O. du 4 juillet 1970) complétée par la loi n)71-580 du 16 juillet 1971 (J.O. du 17 juillet 1971)
 - . Décret N° 67-223 du 17 mars 1967 (J.O. du 22 mars et rectificatif du 27 juin 1967)
 - . Décret N° 72-678 du 20 juillet 1972 (J.O. du 22 juillet 1972 et rectificatif J.O. du 6 septembre 1972)
 - . Loi N° 85-1470 du 31 décembre 1985 (J.O. du 1er janvier 1986)
 - . Loi N° 94-442 du 3 juin 1994 (J.O. du 4 juin 1994)
 - . Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994 (J.O. du 24 juillet 1994)
 - . Décret N° 95-354 du 30 mars 1995 (J.O. du 5 avril 1995)
 - . Loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (J.O. du 4 décembre 2000)
 - . Décret N° 2001-477 du 30 mai 2001 (J.O. du 3 juin 2001)
 - . Décret N° 2004-479 du 27 mai 2004 (J.O. du 4 juin 2004)
 - . Décret N° 2005-240 du 14 mars 2005 (J.O. du 18 mars 2005)
 - . Loi N° 2006-872 du 13 juillet 2006 (J.O. du 16 juillet 2006)
 - . Décret N° 2007-285 du 1er mars 2007 (J.O. du 3 mars 2007)
 - . Loi N° 2007-309 du 5 mars 2007 (J.O. du 7 mars 2007)
 - . Loi N° 2008-776 du 4 août 2008 (J.O. du 5 août 2008)
 - . Loi N° 2009-323 du 25 mars 2009 (J.O. du 27 mars 2009)
 - . Arrêté NOVELLI du 19 mars 2010 (J.O. du 21 mars 2010)
 - . Décret N° 2010-391 du 20 avril 2010 (J.O. du 21 avril 2010)

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble est déposé au rang des minutes de
 MAITRE OLIVIE LATOUR
 8 AVENUE FRIZAC
 31400 TOULOUSE

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? NON
- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété

non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? NON

PROCEDURES

Existe-t'il des procédures en cours : NON

Si oui :

- objet des procédures :
- état des procédures :

MANDAT DE SYNDIC

- Nomination du syndic le : 18/06/2021
- Fin de mandat le : 31/03/2024

- Début de l'exercice : 01/01
- Fin de l'exercice : 31/12

AUTRES RENSEIGNEMENTS

Ascenseur	OUI	Vide ordures	OUI
Digicode	OUI	Vidéophone	NON
Antenne collective	OUI	TV câble	NON
Société de nettoyage	OUI	Société de gardiennage	NON
Pompe de relevage	OUI	Monte-charge	NON
Télesurveillance	NON	Groupe électrogène	NON

Gardien	NON	Interphone	OUI
VMC	OUI	Espaces verts	OUI

Piscine	NON	Climatisation	NON
Traitement des eaux	NON	Surpresseur	OUI
Détection incendie	OUI	Monte voiture	NON
Portail automatique	OUI	Tennis	NON

CHAUFFAGE Type:		ENERGIE CHAUFFAGE:	
Collectif	NON	Electrique	OUI
Individuel	OUI	Fuel	NON
		Gaz	NON
		Air pulsé	NON
		Chauffage urbain	NON
		Charbon	NON

EAU CHAUDE Type:		ENERGIE EAU CHAUDE:	
Collectif	NON	Electrique	OUI
Individuel	OUI	Fuel	NON
		Gaz	NON
		Air pulsé	NON
		Chauffage urbain	NON
		Charbon	NON

EAU FROIDE:
 Collectif NON
 Individuel OUI

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? NON
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON
- La mutation entraine t-elle l'exigibilité d'une somme ? NON

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement
comme monument historique ? NON

AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?
immeuble construit en 2010 NON

PLOMB

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 06/06/1999
- arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 N° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002
(Articles L. 1334-5 et suivants du Code la Santé Publique) - Loi 2004-806 du 9 Août 2004.
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? NON
- Existe t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? NON

TERMITES - ETAT PARASITAIRE (PARTIES COMM.)

- Textes applicables : article 3 de la loi N° 99-471 du 08/06/1999 - décret N° 2000-613 du
03/07/2000 - arrêtés locaux
- Situation immeuble : NON CONCERNE

AUTRES DIAGNOSTICS SANITAIRES EVENTUELS

- Légionnellose, Radon, Mérieux, etc ... **NON**

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- Contrôle technique : **OUI**
 - Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 : immeuble de 2010

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué : **NON**
 - Si oui, rapport joint **NON**

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Immeuble non concerné

ou

Si le diagnostic technique global existe:

- mentionner la liste des travaux jugés nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant les équipements ou éléments du bâtiment concerné par ces travaux ainsi que l'échéancier recommandé;
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

10506224804 ASSURANCE MRI AXA

Reconduit le 27/11/2019 par tacite reconduction Résiliable le 26/11/2022 Type MULTIRISQUE
 ASSURANCE MRI
 ASSURANCE MRI AXA

Souscrit avec

CITYA ASSURANCES
 9 RUE DU DOCTEUR HERPIN
 CS 92530
 37025TOURS CEDEX 1
Téléphone : 02.47.70.10.16

Compagnie

AXA ILE DE FRANCE CITYA ASSURANCES
 9 RUE DU DOCTEUR HERPIN
 CS95230
 37025TOURS
 CEDEX 1
Téléphone : 02.47.70.10.16

213760454 ASS DOMMAGE OUVRAGE

par tacite reconduction Type DOMMAGES OUVRAGE
 ASS DOMMAGE OUVRAGE

Souscrit avec

ALLIANZ IARD
 DIRECTION INDEMNISATION IARD
 20 PLACE DE LA SEINE
 92086PARIS LA DEFENSE CEDEX

Compagnie

ALLIANZ IARD
 DIRECTION INDEMNISATION IARD
 20 PLACE DE LA SEINE
 92086PARIS LA DEFENSE CEDEX

TC/CE200201 ENTRETIEN TOITURE BAT C/D/E

par tacite reconduction Type CONTRAT ANNUEL
 ENTRETIEN TOITURE BAT C/D/E

Souscrit avec

SOPREMA - SOPRASSISTANCE

31 IMPASSE MICHEL ANGE

31200TOULOUSE

Téléphone : 05 34 25 32 00

TA/CE 19 0363 ENTRETIEN TOITURE BAT A/B

par tacite reconduction Type CONTRAT ANNUEL
ENTRETIEN TOITURE BAT A/B

Souscrit avec

SOPREMA - SOPRASSISTANCE

31 IMPASSE MICHEL ANGE

31200TOULOUSE

Téléphone : 05 34 25 32 00

GCI-C-000831 ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Reconduit le 01/01/2020 par tacite reconduction
ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE

Souscrit avec

CITYA ASSURANCES - GCI

9 RUE DU DOCTEUR HERPIN

CS 92530

37025TOURS CEDEX 1

Compagnie

SA COPROTECT SMA

8 RUE LOUIS ARMAND

CS71201

75738PARIS CEDEX 15

0135368255 ENTRETIEN ASC NORMAL 24/24

Reconduit le 05/12/2019 par tacite reconduction Résiliable le 04/12/2022 Type ASCENSEUR
CTR NORMAL 24/24 ASCENSEUR
ENTRETIEN ASC NORMAL 24/24
11102308 ; 11102310 ; 11102311
11102312 ; 11102313

Souscrit avec

SCHINDLER

1 RUE DEWOITINE

78141VELIZY CEDEX

Téléphone : 05 62 16 69 69

2019-353 ENTRETIEN CHAUFFERIE P2

Reconduit le 01/11/2019 par tacite reconduction Résiliable le 31/10/2020 Type CHAUFFAGE
P2 24/24 CHAUFFAGE
ENTRETIEN CHAUFFERIE P2
24/24

Souscrit avec

S.A.R.LTPF

3 rue Isabelle Eberhardt

31200TOULOUSE

Téléphone : 05 61 71 51 14

19C0002723 PROX-HYDRO - COMPTEURS EF EC

Reconduit le 30/10/2019 par tacite reconduction Résiliable le 29/10/2029 Type CONTRAT
CLASSIQUE COMPTEURS

PROX-HYDRO - COMPTEURS EF EC

Souscrit avec

PROX-HYDRO

79 CHEMIN DE PAYSSAT
BP 14160
31031 TOULOUSE CEDEX 4
Téléphone : 05.62.16.63.16

19CO002727 COMPTAGE INDIV. CHAUFFAGE

Reconduit le 30/10/2019 par tacite reconduction Résiliable le 29/10/2029 Type CONTRAT
CLASSIQUE CHAUFFAGE
COMPTAGE INDIV. CHAUFFAGE

Souscrit avec

PROX-HYDRO

79 CHEMIN DE PAYSSAT
BP 14160
31031 TOULOUSE CEDEX 4
Téléphone : 05.62.16.63.16

23115339924714 GAZ EUROPEEN - ELEC 714

Reconduit le 01/12/2019 par tacite reconduction Résiliable le 30/11/2022 Type CONTRAT
CLASSIQUE GAZ
GAZ EUROPEEN - ELEC 714

Souscrit avec

SASGAZ EUROPEEN

GAZ DE PARIS

47-53 RUE RASPAIL
92300LEVALLOIS PERRET

04191300703282 GAZ EUROPEEN - GAZ

par tacite reconduction CHAUFFAGE
GAZ EUROPEEN - GAZ

Souscrit avec

SASGAZ EUROPEEN
GAZ DE PARIS
47-53 RUE RASPAIL
92300LEVALLOIS PERRET

0010029648 CONTRAT GAZ

par tacite reconduction Type CONTRAT CLASSIQUE CHAUFFAGE
CONTRAT GAZ

Souscrit avec

SASGAZELENERGIE
2-14 RUE BERTHELOT
92400COURBEVOIE

PF220063 VERIF. COLONNES SECHES BAT D

par tacite reconduction Type CONTRAT ANNUEL
VERIF. COLONNES SECHES BAT D

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

PF220064 VERIF. COLONNES SECHES BAT E

par tacite reconduction
VERIF. COLONNES SECHES BAT E

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

2105001 DACOSTA CT POTEAU D'INCENDIE

par tacite reconduction
DACOSTA CT POTEAU D'INCENDIE

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

2105002 DACOSTA M.SECU INCENDIE PKG

par tacite reconduction

DACOSTA M.SECU INCENDIE PKG

Souscrit avec

DACOSTA SAS

68 ROUTE DE ST PEE

64600ANGLET

Téléphone : 05.59.43.05.11

2105003 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT A

par tacite reconduction

DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT A

Souscrit avec

DACOSTA SAS

68 ROUTE DE ST PEE

64600ANGLET

Téléphone : 05.59.43.05.11

2105004 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT B

par tacite reconduction

DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT B

Souscrit avec

DACOSTA SAS

68 ROUTE DE ST PEE

64600ANGLET

Téléphone : 05.59.43.05.11

2105005 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT C

par tacite reconduction
DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT C

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

2105006 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT D

par tacite reconduction
DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT D

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

2105007 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT E

par tacite reconduction
DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT E

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET

Téléphone : 05.59.43.05.11

C211497 DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT B

par tacite reconduction
DACOSTA M.SECU INCENDIE BAT B

Souscrit avec

DACOSTA SAS
68 ROUTE DE ST PEE
64600ANGLET
Téléphone : 05.59.43.05.11

19120000455 MAINTENANCE PORTAIL

Reconduit le 01/01/2020 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2022 Type CONTRAT
CLASSIQUE
MAINTENANCE PORTAIL

Souscrit avec

S.A.R.LOPNA
PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL
20 AVENUE DE L'EUROPE
31520RAMONVILLE SAINT AGNE
Téléphone : 05.34.32.03.40

2019 10 077 ENTRETIEN ESPACES VERTS

Reconduit le 05/05/2020 par tacite reconduction Résiliable le 04/05/2021 Type CONTRAT
CLASSIQUE ESPACES VERTS
ENTRETIEN ESPACES VERTS

Souscrit avec

Société JOIGNEAUX PAYSAGISTE

5 CHEMIN DES MOLES

ZAC DE LA BRUYERE

31120 PINSAGUEL

Téléphone : 05.62.23.89.68

0108MEN ENTRETIEN PARTIES COMMUNES

Reconduit le 01/01/2020 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2020 Type CONTRAT
CLASSIQUE PARTIES COMMUNES IMMEUBLE
ENTRETIEN PARTIES COMMUNES

Souscrit avec

PROPREMENT VOTRE

2 RUE D'HELIOS

ZA DE MONTREDON

31240 L UNION

Téléphone : MR LAILLE

<i>Bât.</i>	<i>Intervenant</i>	<i>Type et Objets des travaux prévus</i>	
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK SG SOUS PORCHE	Votés le 31/03/2021 Budget 1835.61€
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK ACCES PARKING	Votés le 31/03/2021 Budget 7868.58€
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK ASC BAT A	Votés le 31/03/2021 Budget 1203.03€
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK ASC BAT B	Votés le 31/03/2021 Budget 1203.03€
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK ASC BAT C	Votés le 31/03/2021 Budget 1203.03€
<u>A2P</u>	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN	VIGIK ASC BAT D	Votés le 31/03/2021 Budget 2181.36€

<i>Bât.</i>	<i>Intervenant</i>	<i>Type et Objets des travaux prévus</i>	
	Téléphone : 05.34.27.81.98		
	<u>A2P</u>		
	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	VIGIK ASC BAT E	Votés le 31/03/2021 Budget 2181.36€
	<u>Société BELET ISOLATION</u>		
	ZAC DE TERLON 8 RUE DE L'EUROPE 31850MONTRABE Téléphone : 05 34 26 49 65	INSTALLATION CAMERAS	Votés le 31/03/2021 Budget 5109.94€
	<u>Entreprise SIGNAUX GIROD</u>		
	8 RUE JEAN DE GUERLINS ZI THIBAUD BP 70421 31104TOULOUSE CEDEX 1	AMENAGEMENT CHEMIN PIETONNIER	Votés le 19/04/2022 Budget 881.85€
	<u>Entreprise SIGNAUX GIROD</u>		
	8 RUE JEAN DE GUERLINS ZI THIBAUD BP 70421 31104TOULOUSE CEDEX 1	BALISES ANTI-SATATIONNEMENT S/SOL	Votés le 19/04/2022 Budget 574.69€
	<u>A2P</u>		
	24 IMPASSE CASTELVIEL 31180ROUFFIAC TOLOSAN Téléphone : 05.34.27.81.98	SURRELEVATION PORTILLON	Votés le 19/04/2022 Budget 3065.94€

<i>Bât.</i>	<i>Intervenant</i>	<i>Type et Objets des travaux prévus</i>	
	<u>S.A.R.L BELET</u> PARC COMMERCIAL DE CASSGNETTES 12510OLEMPS	CAMERA SUR CANDELABRE	Votés le 19/04/2022 Budget 1058.40€
	<u>S.A.R.L BELET</u> PARC COMMERCIAL DE CASSGNETTES 12510OLEMPS	ALARME DE PROTECTION 4 CAMERAS	Votés le 19/04/2022 Budget 2469.60€
	<u>S.A.R.L OPNA</u> PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL 20 AVENUE DE L'EUROPE 31520RAMONVILLE SAINT AGNE Téléphone : 05.34.32.03.40	PORTAIL BARRIERE LEVANTE	Votés le 19/04/2022 Budget 8062.00€
	<u>S.A.R.L OPNA</u> PARC TECHNOLOGIQUE DU CANAL 20 AVENUE DE L'EUROPE 31520RAMONVILLE SAINT AGNE Téléphone : 05.34.32.03.40	MISE EN PLCA FEUX BICOLORES	Votés le 19/04/2022 Budget 1044.00€
	<u>S.A.R.L BELET</u> PARC COMMERCIAL DE CASSGNETTES 12510OLEMPS	AJOUT DE 8 CAMERAS S/SOL	Votés le 19/04/2022 Budget 6274.80€
	<u>S.A.R.L BELET</u> PARC COMMERCIAL DE CASSGNETTES 12510OLEMPS	ALARME DES 8 CAMERAS S/SOL	Votés le 19/04/2022 Budget 3175.20€

Bât. **Intervenant** **Type et Objets des travaux prévus**

Société BELET ISOLATION

ZAC DE TERLON
8 RUE DE L'EUROPE
31850MONTRABE
Téléphone : 05 34 26 49 65

AJOUT DE 6 CAMERAS DOME

Votés le 21/03/2023
Budget 6175.84€

S.A.R.L YM DECORS

84 CHEMIN DES CAPELLES
31300TOULOUSE
Téléphone : 05.61.16.14.63

REFECTION PARTIES COMMUNES BAT A

Votés le 01/07/2023
Budget 1536.79€

S.A.R.L YM DECORS

84 CHEMIN DES CAPELLES
31300TOULOUSE
Téléphone : 05.61.16.14.63

REFECTION PARTIES COMMUNES BAT B

Votés le 21/03/2023
Budget 11156.54€

S.A.R.L YM DECORS

84 CHEMIN DES CAPELLES
31300TOULOUSE
Téléphone : 05.61.16.14.63

REFECTION PARTIES COMMUNES BAT C

Votés le 21/03/2023
Budget 829.74€

S.A.R.L YM DECORS

84 CHEMIN DES CAPELLES
31300TOULOUSE
Téléphone : 05.61.16.14.63

REFECTION PARTIES COMMUNES BAT D

Votés le 21/03/2023
Budget 4087.18€

Votés le 21/03/2023

<i>Bât.</i>	<i>Intervenant</i>	<i>Type et Objets des travaux prévus</i>	
	S.A.R.L YM DECORS 84 CHEMIN DES CAPELLES 31300TOULOUSE Téléphone : 05.61.16.14.63	REFECTION PARTIES COMMUNES BAT E	Budget 2866.11€

REGLES DE VIE

LES HAUTS DE BELMONT

Le règlement de copropriété est applicable à tous les copropriétaires et leurs locataires : Les copropriétaires, locataires ou occupants doivent veiller à ne pas troubler la sécurité et la tranquillité des autres personnes de la résidence.

Balcons façades

La pose de brise vues tels que canisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des balcons et terrasses est rigoureusement interdite sans autorisation préalable de l'AG.

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble.

Les vases et jardinières devront être impérativement disposés à l'intérieur des loggias, balcons et terrasses de manière à ne provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

Les loggias, balcons et terrasses ne pourront en aucun cas être utilisés en débarras ; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, ils ne devront pas être encombrés par des meubles et objets divers tels que deux roues, planches à voile, skis ou appareils ménagers.

L'usage des barbecues est interdit, ainsi que le jet d'objet, de quelque sorte que ce soit.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

Bruits

L'usage des appareils de radio, télévision, électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des parties privatives.

Parkings

Les parkings sont destinés exclusivement au parcage des voitures de tourisme ou de motos.

Aucun emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras, dépôt d'épave ou de matériel, de quelque nature que ce soit. Les travaux de mécanique, les opérations de vidange ou le lavage des voitures ne sont pas autorisés sur les emplacements.

Animaux

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

Les animaux domestiques sont tolérés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble, et ne trouble pas la jouissance des autres occupants.

Il est interdit de laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques dans les parties communes. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront être impérativement tenus en laisse ou portés, et les chiens considérés comme dangereux devront être muselés conformément à la législation en vigueur.

Jardins

L'utilisation des jardins en rez-de-chaussée est limitée à l'installation de meubles de jardin : toute construction, même à titre précaire, et notamment la construction de barbecue est formellement interdite.

Encombrement

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 porches, halls d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Notamment, et sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, ils ne pourront en aucun cas servir de garage pour les véhicules deux roues qui devront être garés dans les locaux réservés à cet usage.

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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder dans les parties communes à un travail domestique ou autre et ne pourra constituer de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques : il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

Espaces libres

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

Les jeux d'enfants (skate, jeux de balle, etc..) sont interdits.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront impérativement être tenus en laisse, et les chiens considérés comme dangereux devront être muselés conformément à la législation en vigueur.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures ou à quels qu'entretien et travaux que ce soit dans les voies et aires de circulation communes.

Local poubelles (Règlement Toulouse Métropole)

Le tri sélectif est affiché dans le local. Toulouse Métropole ne fera pas la collecte des bacs recyclables si le tri n'est pas respecté. Aucun déchet ne doit être déposé en dehors des bacs. Tous les cartons d'emballages doivent être amenés en déchetterie par les copropriétaires ou locataires.

Le non respect de ces règles entraîne des **facturations supplémentaires pour la copropriété** car l'enlèvement des déchets non conformes au tri est effectué par la société de nettoyage.

REGLEMENT DE COPROPRIETE LES HAUTS DE BELMONT

Condensé du règlement de copropriété décrit dans les pages 95 à 100 pour les parties privatives et dans les pages 101 à 103 pour les parties communes.

Le règlement de copropriété est applicable à tous les copropriétaires et leurs locataires.

Les copropriétaires, locataires ou occupants doivent veiller à ne pas troubler la sécurité et la tranquillité des autres personnes de la résidence.

Balcons façades

La pose de brise vues tels que canisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps des balcons et terrasses est rigoureusement interdite sans autorisation préalable de l'AG.

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble.

Les vases et jardinières devront être impérativement disposés à l'intérieur des loggias, balcons et terrasses de manière à ne provoquer aucun écoulement d'eau en façade.

Les loggias, balcons et terrasses ne pourront en aucun cas être utilisés en débarras ; en conséquence, en dehors des meubles d'agrément tels que tables et chaises de jardin, ils ne devront pas être encombrés par des meubles et objets divers tels que deux roues, planches à voile, skis ou appareils ménagers.

L'usage des barbecues est interdit, ainsi que le jet d'objet, de quelque sorte que ce soit.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

Bruits

L'usage des appareils de radio, télévision, électrophones est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des parties privatives.

Parkings

Les parkings sont destinés exclusivement au parcage des voitures de tourisme ou de motos.

Aucun emplacement de parking ne pourra être utilisé à titre de débarras, dépôt d'épave ou de matériel, de quelque nature que ce soit. Les travaux de mécanique, les opérations de vidange ou le lavage des voitures ne sont pas autorisés sur les emplacements.

Animaux

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

Les animaux domestiques sont tolérés sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble, et ne trouble pas la jouissance des autres occupants.

Il est interdit de laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques dans les parties communes. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront être impérativement tenus en laisse ou portés, et les chiens considérés comme dangereux devront être muselés conformément à la législation en vigueur.

Jardins

L'utilisation des jardins en rez-de-chaussée est limitée à l'installation de meubles de jardin : toute construction, même à titre précaire, et notamment la construction de barbecue est formellement interdite.

PARTIES COMMUNES

Encombrement

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 porches, halls d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Notamment, et sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, ils ne pourront en aucun cas servir de garage pour les véhicules deux roues qui devront être garés dans les locaux réservés à cet usage.

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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder dans les parties communes à un travail domestique ou autre et ne pourra constituer de dépôts d'ordures ménagères ou de déchets quelconques : il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

Espaces libres

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

Les jeux d'enfants (skate, jeux de balle, etc..) sont interdits.

Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens et autres animaux domestiques. Ceux-ci, sous la responsabilité de leur maître, devront impérativement être tenus en laisse, et les chiens considérés comme dangereux devront être muselés conformément à la législation en vigueur.

Il est interdit de procéder au lavage des voitures ou à quels qu'entretien et travaux que ce soit dans les voies et aires de circulation communes.

Local poubelles (Règlement Toulouse Métropole)

Le tri sélectif est affiché dans le local. Toulouse Métropole ne fera pas la collecte des bacs recyclables si le tri n'est pas respecté. Aucun déchet ne doit être déposé en dehors des bacs. Tous les cartons d'emballages doivent être amenés en déchetterie par les copropriétaires ou locataires.

Le non respect de ces règles entraîne des **facturations supplémentaires pour la copropriété** car l'enlèvement des déchets non conformes au tri est effectué par la société de nettoyage.

PREAMBULE

La société dénommée "SNC MARIGNAN RESIDENCES", société en nom collectif au capital de trente-huit mille cent vingt-cinq euros, dont le siège social est à Levallois-Perret (92300) – 70, rue de Villiers, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 419 750 252, s'est rendue propriétaire d'un immeuble bâti et non bâti situé à Toulouse (31500) – 110, rue de Périole, d'une contenance de cinq mille huit cent quatre mètres carrés.

★

Pour édifier sur ce terrain un ensemble immobilier à usage principal d'habitation, la société "SNC MARIGNAN RESIDENCES" a obtenu :

- ✓ un permis de construire valant permis de démolir délivré par un arrêté municipal en date du 26 septembre 2016 sous le numéro PC 031 555 16 C0356, autorisant la construction de deux corps de bâtiment à usage d'habitation totalisant cent cinquante-six logements pour une surface de plancher de neuf mille deux cent vingt-sept mètres carrés.
- ✓ précision faite qu'un permis de construire modificatif est en cours d'instruction au jour de la rédaction des présentes, ayant pour objet notamment de porter le nombre de logements à cent cinquante-cinq.

★

Aux termes d'un protocole d'échange et de constitution de servitude signé par la Commune de Toulouse et la société "SNC MARIGNAN RESIDENCES" le 08 juillet 2016, dont un extrait est ci-après annexé in fine, la société "SNC MARIGNAN RESIDENCES" s'est engagée à réaliser un local à l'intérieur de cet ensemble immobilier, et à le remettre en dation à la Commune de Toulouse sous la forme juridique d'un volume immobilier.

Cette remise sous la forme d'un volume rendait indispensable la mise en volumes de l'ensemble immobilier.

Ce qui est l'objet des présentes.

★★★★★★

PREMIERE PARTIE

DESCRIPTION DE L'ORGANISATION JURIDIQUE

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

I - NATURE DE L'ORGANISATION JURIDIQUE

Au regard du droit privé l'ensemble immobilier "LES HAUTS DE BELMONT" sera régi par un statut différent du statut de la copropriété en application de l'article 1er alinéa 2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui autorise la création d'une organisation différente de la copropriété pour les ensembles immobiliers qui, outre des terrains, des aménagements et des services communs, comportent des parcelles bâties ou non faisant l'objet de droits de propriété privatifs différents.

L'ensemble immobilier "LES HAUTS DE BELMONT" sera régi par une organisation juridique, différente de la copropriété, appelée division volumétrique, le présent document constituant l'état de division volumétrique.

★ ★ ★

II - DEFINITION D'UN VOLUME

La division volumétrique, ou division en volumes, fondée sur la notion de droit de superficie, consiste à établir une dissociation entre la propriété du sol, la propriété de l'espace et la propriété du tréfonds, en opérant un démembrement de l'ensemble en droits réels immobiliers qui correspondent chacun à un volume.

Le volume est un bien détaché du sol, défini comme un espace homogène en trois dimensions : longueur, largeur, (surface) et hauteur ou profondeur. A la différence d'un lot de copropriété, le volume ne comprend pas de quote-part de parties communes, l'identification en volumes ne créant aucune indivision d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier : les volumes sont indépendants et correspondent chacun à des propriétés autonomes.

La concrétisation des volumes immobiliers s'effectue dans un état descriptif de division répondant aux exigences de la publicité foncière, qui permet de limiter les volumes dans l'espace, à l'aide de cotes et de surfaces. L'identification s'effectue verticalement grâce à des cotes évaluées par rapport au nivellement général de la France (cotes NGF) et horizontalement par des surfaces ou des cotes périmétriques référencées sur les plans annexés in fine.

Précisions faites :

- que, verticalement, un volume est généralement limité entre deux cotes NGF, mais peut aussi n'être déterminé que par une seule cote NGF, cote de base, sans limitation de hauteur ou de profondeur ;
- que les cotes NGF indiquées pour la séparation des volumes entre eux sont des cotes moyennes et qu'aucun propriétaire de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où il apparaîtrait à la réalisation de la construction des différences de niveau, notamment du fait des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux, du fait des tassements de terrain, du fait des mouvements propres du bâtiment dans la mesure des normes admises ou des nécessités techniques de construction ;
- que les surfaces indiquées pour l'emprise des volumes seront affectées d'une tolérance de cinq pour cent en plus et en moins et qu'aucun propriétaire ne pourra s'en prévaloir dans les mêmes conditions que ci-dessus ;
- que les références cadastrales identifiant l'assiette de l'ensemble immobilier complexe seront portées au nom des propriétaires de tous les volumes.

La définition technique de chaque volume a été effectuée par Monsieur Pierre-Louis Fontvielle, géomètre à Aucamville.

★ ★ ★

III - CONSTRUCTION A L'INTERIEUR D'UN VOLUME

Toutes constructions ou aménagements devront être réalisés conformément aux règles d'Urbanisme, notamment dans le respect du PLU en vigueur, et conformément aux conditions prévues par le présent état de division volumétrique.

Chaque propriétaire de volume est propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres qu'il aura réalisés ou fait réaliser à l'intérieur de son volume, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété, aucun des propriétaires de volume ne pouvant revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre volume.

Dans les rapports entre les propriétaires des volumes ou entre leurs ayants cause successifs, seuls doivent être pris en considération les éléments concernant l'emprise et l'élévation du volume, sans égard à la distribution intérieure et à la destination qui restent à la discrétion de son propriétaire.

En cas de destruction des constructions situées à l'intérieur d'un volume, pour quelque cause que ce soit, le propriétaire du volume aura le droit d'édifier des constructions nouvelles en considération des mêmes éléments que ci-dessus, et aura les mêmes droits sur ces nouvelles constructions, sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions du présent état descriptif de division.

Le propriétaire de chaque volume fera son affaire personnelle de l'obtention du permis de construire correspondant à la construction prévue pour le volume lui appartenant ; et ce, qu'il s'agisse d'une première construction ou d'une reconstruction.

Après un sinistre total ou partiel affectant un volume nécessaire à l'existence d'un autre volume, la reconstruction sera réalisée suivant les dispositions des articles 697 et suivants du code civil qui traitent des droits des propriétaires des fonds dominants ; notamment, dans le cas où le propriétaire d'un volume ne pourrait reconstruire totalement ou partiellement dans son volume qu'après qu'un autre propriétaire aurait reconstruit dans son autre volume, ce dernier devra procéder à la reconstruction dans les meilleurs délais ; à défaut, il devra céder son droit pour permettre de réaliser la reconstruction.

★ ★ ★

IV - MODIFICATION DES VOLUMES - CREATION DE COPROPRIETE

Chaque propriétaire pourra diviser librement son volume ou le réunir avec un ou plusieurs autres volumes (si les volumes initiaux se sont trouvés subdivisés) dont il serait propriétaire sans l'accord ni l'intervention des propriétaires des autres volumes. En cas de modifications concernant plusieurs volumes appartenant à des propriétaires différents, seuls les propriétaires concernés auraient à intervenir à l'acte. Dans tous les cas, les propriétaires des nouveaux volumes ainsi créés devraient respecter toutes les réglementations, servitudes, charges et obligations résultant des présentes.

Chaque volume pourra faire l'objet d'une mise en copropriété pour constituer une copropriété régie par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 : le volume sera divisé en lots de copropriété comportant chacun une quote-part de la propriété du volume et une quote-part des parties communes des constructions édifiées dans le volume. Lors de la mise en copropriété d'un volume, afin d'éviter toutes confusions, les lots de copropriété seront numérotés à l'aide de nombres de quatre ou cinq chiffres, le premier ou les deux premiers chiffres correspondant au numéro du volume mis en copropriété (ex : le volume 1 comprendra les lots de copropriété décomptés à partir de 1001).

De la même façon deux ou plusieurs volumes pourront être réunis pour constituer l'assiette d'une copropriété.

★ ★ ★

V - RECONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

En cas de destruction totale ou partielle des constructions situées à l'intérieur de tous les volumes ou à l'intérieur de plusieurs d'entre eux, chaque propriétaire ou groupe de propriétaires devra procéder à leur remplacement dans les conditions suivantes.

Le droit de construire se répartira entre les différents volumes composant l'ensemble immobilier au prorata des surfaces hors oeuvre brutes initialement construites dans l'emprise des volumes.

La reconstruction se fera à l'identique ou de la façon la plus proche de l'identique, compte tenu de la réglementation alors applicable et des autorisations obtenues, dans le respect des dispositions du présent règlement de division volumétrique.

Les dépenses de reconstruction des constructions de chaque volume seront supportées dans les mêmes conditions que les charges concernant leurs réparations, telles que définies dans la cinquième partie des présentes.

Par exception à l'alinéa précédent, les dépenses de reconstruction des fondations, des éléments porteurs et des structures, situés dans un volume et supportant des constructions édifiées dans des volumes différents, ne seront pas réparties comme prévu dans la répartition des charges (c'est-à-dire à la charge exclusive du propriétaire du volume dans lequel ces éléments sont situés), mais seront réparties entre les propriétaires des volumes supportés au prorata des surfaces de plancher des constructions que ces volumes comprennent.

En cas de carence du ou des propriétaires des volumes dans lesquels sont situés les fondations et autres éléments de support, les propriétaires des volumes supportés seront en droit de faire tous les ouvrages et installations nécessaires, en exécution des servitudes prévues dans la quatrième partie des présentes : ils pourront implanter les fondations, éléments et ouvrages nécessaires (qui resteront leur propriété) à l'intérieur du volume servant qui ne serait pas reconstruit, sans que le propriétaire du volume servant ne puisse s'y opposer ni demander leur suppression.

Le tout à condition que la construction des seules fondations soit possible sans nuire à l'harmonie générale de l'ensemble immobilier ; faute de quoi, il sera fait application de l'obligation de délaissement prévue au chapitre III in fine ci-dessus.

★ ★ ★

VI - ASSURANCES

Tous les propriétaires des volumes compris dans l'ensemble immobilier devront les assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte de toutes les charges, obligations et servitudes, de toute nature résultant des présentes, au titre des dommages causés par :

- l'incendie, les explosions, la foudre, les dommages de fumée, les accidents causés par l'électricité et les dommages aux appareils électriques.
- les dégâts des eaux y compris ceux provenant des installations de lutte contre l'incendie.
- les tempêtes, les tornades et chutes de grêle, ouragans et catastrophes naturelles.
- les chutes d'avions et chocs de véhicules terrestres.
- les grèves, émeutes et mouvements populaires, les actes de terrorisme et de sabotage.
- le bris de glace.
- les dommages résultant du franchissement du mur du son.

Ils devront également les assurer pour les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent les servitudes d'appui, de support ou de soutien, ou en raison des désordres affectant les constructions situées dans un autre volume qui seraient provoqués par les aménagements réalisés par eux dans les constructions leur appartenant.

★ ★ ★

VII – ORGANISME DE GESTION

La totale indépendance de chaque volume et l'absence d'éléments de construction ou d'équipement à usage commun rendent inutile l'institution d'un organisme de gestion.

Toutefois, si, ultérieurement, les propriétaires le jugeaient utile, la gestion de cet ensemble immobilier pourrait assurée par une Association Syndicale Libre régie par l'Ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 et le décret numéro 2006-504 du 03 mai 2006, ou par une Union de Syndicats régie par l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 63 à 63-4 de son décret d'application.

★ ★ ★ ★ ★

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

I - DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet de la présente division volumétrique, est situé sur un terrain sis à Toulouse (31500) – 110, rue de Périole,

figurant au cadastre rénové de la commune de Toulouse Soupetard, section 834AB, sous les relations suivantes :

numéro 173p pour	ares	centiares	a	ca
numéro 174p pour	ares	centiares	a	ca
numéro 207p pour	ares	centiares	a	ca
numéro 210 pour	ares	centiares.....	a	ca

soit une contenance cadastrale totale de :
ares centiares..... a ca

précision faite que la parcelle cadastrée numéro vient de la division d'une parcelle de plus grande contenance cadastrée numéro en deux parcelles portant les numéros et , le solde cadastré numéro d'une contenance de ares centiares,

ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage établi par Monsieur , géomètre à , en date du , sous le numéro d'ordre .

★

Ce terrain joint :

- Au Nord : la rue de Périole.
- Au Sud :
- A l'Est :
- A l'Ouest :

★★★

II – DESIGNATION DES VOLUMES

L'ensemble immobilier "LES HAUTS DE BELMONT" comprend deux volumes qui portent les numéros VOLUME 1 et VOLUME 2.

La désignation de ces volumes est établie ci-après, précisions faites :

- ✓ que tous les éléments de description contenus dans cette désignation se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans annexés in fine, à l'exclusion de toutes autres.
- ✓ que les volumes décrits sont des volumes immatériels, chaque volume étant le volume "capable" du volume qui sera effectivement construit, l'ouvrage réalisé pouvant être de dimensions bien inférieures à celles du volume dans lequel il sera réalisé.

VOLUME 1

Tel qu'il figure :

- sur les plans de niveau référencés Planche 3, Planche 4, Planche 6, Planche 7,
- sur la coupe AA' référencée Planche 5

Un volume immobilier de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions verticales et horizontales superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction de volume définie sur les plans Planche 4, Planche 6, Planche 7, par la référence **1a**
d'une surface de base de cinq mille sept cent quarante-trois mètres carrés (5.743 m²)
sans limitation de hauteur et sans limitation de profondeur.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 6 par la référence **1b**
d'une surface de base de cinquante et un mètres carrés (51 m²)
à la cote moyenne (cote haute) 158.68 NGF, sans limitation de profondeur.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 6 par la référence **1c**
d'une surface de base de dix mètres carrés (10 m²)
à la cote moyenne (cote haute) 158.30 NGF, sans limitation de profondeur.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 7 par la référence **1d**
d'une surface de base de cinquante-huit mètres carrés (58 m²)
à la cote moyenne (cote basse) 161.45 NGF, sans limitation de hauteur.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 7 par la référence **1e**
d'une surface de base de trois mètres carrés (3 m²)
à la cote moyenne (cote basse) 161.40 NGF, sans limitation de hauteur.

Le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions prévues par les chapitres suivants du présent état descriptif de division.

Ce volume correspond à l'ensemble de l'opération immobilière (tréfonds, immeuble bâti, espaces non bâtis et espace aérien), à l'exclusion du local et de l'espace non bâti formant le volume 2, les fractions comprenant :

- ✓ Les fractions **1b** et **1c** d'une surface totale de soixante et un mètres carrés le sous-sol et le tréfonds de l'ensemble immobilier situés sous le volume 2.
- ✓ Les fractions **1d** et **1e** d'une surface totale de soixante et un mètres carrés correspondant au bâtiment et à l'espace situés au-dessus du volume 2.
- ✓ La fraction **1a** le solde de l'ensemble immobilier, son tréfonds et son espace.

★

VOLUME 2

Tel qu'il figure :

- sur les plans de niveau référencés Planche 4
- sur la coupe AA' référencée Planche 5

Un volume immobilier de forme irrégulière, composé de plusieurs fractions verticales et horizontales superposées et communiquant entre elles, comprenant :

- une fraction de volume définie sur le plan Planche 4 par la référence **2a** d'une surface de base de cinquante et un mètres carrés (51 m²) comprise entre la cote moyenne 158.68 NGF et la cote moyenne 161.45 NGF.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 4 par la référence **2b** d'une surface de base de sept mètres carrés (7 m²) comprise entre la cote moyenne 158.30 NGF et la cote moyenne 161.45 NGF.
- une fraction de volume définie sur le plan Planche 4 par la référence **2c** d'une surface de base de trois mètres carrés (3 m²) comprise entre la cote moyenne 158.30 NGF et la cote moyenne 161.40 NGF.

Le droit d'y réaliser toutes constructions et aménagements dans les conditions prévues par les chapitres suivants du présent état descriptif de division.

Ce volume correspond au local dit "local associatif" destiné à la Commune de Toulouse, les fractions comprenant :

- ✓ La fraction **2a** : la partie bâtie du local, située en rez-de-chaussée, entre la dalle du rez-de-chaussée et la dalle du premier étage du volume 1.
- ✓ Les fractions **2b** et **2c** : l'espace non bâti situé devant le local, sous les balcons compris dans le volume 1 et jusqu'à une profondeur de cinquante centimètres sous le terrain naturel.

★ ★ ★

III – TABLEAU RECAPITULATIF

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

NUMERO DE VOLUME	DELIMITATION DU VOLUME		CONSTRUCTION ET NIVEAU	REFERENCES AUX PLANS
	SURFACES	COTES NGF		
1	5.743 m ²	sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur	tréfonds	1a
	51 m ²	de 158.68 NGF sans limitation de profondeur	-	1b
	10 m ²	de 158.30 NGF sans limitation de profondeur	ensemble immobilier	1c
	58 m ²	de 161.45 NGF sans limitation de hauteur	-	1d
	3 m ²	de 161.40 NGF sans limitation de hauteur	espace	1e
2	51 m ²	entre 158.68 NGF et 161.45 NGF	local	2a
	7 m ²	entre 158.30 NGF et 161.45 NGF	associatif	2b
	3 m ²	entre 158.30 NGF et 161.40 NGF		2c

★ ★ ★ ★ ★

TROISIEME PARTIE

ELEMENTS TECHNIQUES DE DELIMITATION

DES VOLUMES

Par définition, dans un ensemble immobilier complexe, les divers éléments de l'ouvrage ne sont pas séparés les uns des autres, mais juxtaposés, superposés, voire imbriqués.

Les volumes ci-dessus définis étant des volumes capables, certaines limites horizontales (sans limitation de hauteur ou sans limitation de profondeur) et certaines limites verticales (à une cote planimétrique extérieure à toute construction) sont des limites immatérielles qui ne posent pas de problème d'entretien.

Quand ce ne sont pas des limites immatérielles, les volumes sont délimités matériellement par des éléments techniques : ces éléments techniques de délimitation sont, sauf cas particuliers, verticalement les murs et horizontalement les dalles (précision faite qu'il sera également traité ici, avec les murs, des voiles et poteaux porteurs).

Le présent chapitre a pour objet de préciser les règles afférentes à leur propriété et corrélativement à leur entretien et l'application de ces règles aux limites séparatives des différents volumes.

★ ★ ★

TITRE I - LES PRINCIPES

CHAPITRE 1 - Les murs séparatifs

Propriété

Verticalement, les volumes peuvent être séparés soit par un mur unique, soit par deux murs accolés l'un à l'autre séparés ou non par un joint de dilatation.

- Mur unique

Lorsqu'un mur unique sépare un volume bâti d'un volume constitué par un espace immatériel (volume d'espace au-dessus d'un passage, d'une terrasse ou d'une cour, défini sans limitation de hauteur), ce mur appartient en totalité au propriétaire du volume bâti qu'il délimite.

Lorsqu'un mur unique sépare deux volumes bâtis, sa propriété est régie par les règles de mitoyenneté (articles 653 et suivants du code civil) ; la limite séparative entre les deux volumes se situe verticalement sur le plan médian du mur, les propriétaires des volumes situés de part et d'autre étant propriétaires du mur et de ses revêtements jusqu'à la moitié.

En revanche, lorsque ces murs uniques situés dans un volume forment des cages d'escalier ou d'ascenseur ou encore des gaines techniques d'une construction comprise dans un autre volume, ils appartiennent en totalité au propriétaire du volume que ces cages ou ces gaines desservent, le propriétaire du volume que ces cages ou ces gaines traversent n'en possédant que les revêtements à l'intérieur de son volume.

- Murs accolés

Lorsque les volumes sont séparés par deux murs, chaque mur est la propriété du volume qu'il délimite ; s'il existe un joint de dilatation entre ces deux murs, l'axe de ce joint constitue la limite de propriété entre les deux volumes.

Qu'il existe ou non un joint de dilatation, chaque propriétaire a la pleine propriété du mur qui forme la limite de son volume.

Entretien

Lorsqu'un mur appartient en totalité au propriétaire d'un volume, ce dernier en assure l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique.

Toutefois, le propriétaire d'un volume qui n'est pas propriétaire du mur séparatif a le droit, d'une part, d'entretenir, s'il le désire, la partie du mur se trouvant vers son volume, notamment pour la réfection des peintures et, d'autre part, de fixer sur ce mur des éléments lui appartenant à condition que cela ne cause aucune gêne au propriétaire du mur séparatif.

Lorsqu'un mur est mitoyen entre deux volumes, les deux propriétaires des volumes concernés en assurent, en application du régime juridique de la mitoyenneté (articles 653 et suivants ci-dessus visés) l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique.



CHAPITRE 2 - Les voiles et poteaux porteurs

Propriété

Par principe, le propriétaire d'un volume est propriétaire de toutes les constructions de toutes natures et de tous les éléments de construction ou d'équipement situés à l'intérieur des limites de son volume. Les voiles et poteaux porteurs des constructions d'un volume situés à l'intérieur d'un autre volume sont donc la propriété du propriétaire du volume à l'intérieur duquel ils sont situés.

Entretien

Le propriétaire du volume dans lequel sont situés les voiles et poteaux porteurs en assure l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique ;
précision faite que les règles de support entre les différents volumes superposés sont régies par des servitudes d'appui telles qu'elles sont mentionnées dans la quatrième partie des présentes.



CHAPITRE 3 - Les dalles

Propriété

- Dalles horizontales séparant deux volumes

En règle générale, on considère que lorsque deux volumes sont superposés le volume inférieur doit assurer sa parfaite fermeture.

Lorsque les deux volumes superposés sont deux volumes bâtis, la limite séparative entre ces deux volumes est définie comme étant au-dessus du plancher haut du volume inférieur, la chape et le revêtement appartenant au propriétaire du volume supérieur.

Lorsqu'un volume non bâti est situé au-dessus d'un volume bâti, la limite séparative entre ces deux volumes est définie comme étant au-dessus de la protection d'étanchéité ; le plancher haut, l'étanchéité et la protection d'étanchéité sont la propriété du propriétaire du volume inférieur, le revêtement de surface et son support appartenant au propriétaire du volume non bâti.

Lorsqu'un volume non bâti est situé en dessous d'un volume bâti (passage, construction en pont, surplombs, etc.), la limite séparative entre ces deux volumes est définie comme étant en dessous de la dalle formant l'enveloppe du volume supérieur ; la dalle est la propriété du propriétaire du volume supérieur, en ce compris son revêtement inférieur.

- Dalles supérieures et inférieures de chaque volume

La dalle horizontale qui délimite la dernière fraction d'un volume (dalle inférieure avec les fondations pour la dalle séparant le volume du tréfonds ou dalle supérieure pour la dalle séparant le volume de l'espace aérien) appartient en pleine propriété au propriétaire du volume qu'elle délimite.

Entretien

Lorsqu'une dalle, inférieure ou supérieure, appartient au propriétaire du volume qu'elle délimite, ce dernier en assure la totalité de l'entretien, les réparations de toutes natures y afférentes ainsi que, le cas échéant, la reconstruction à l'identique. Il a la responsabilité de son étanchéité ainsi que de l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsqu'une dalle est divisée en propriété au-dessus de sa protection d'étanchéité, le propriétaire du volume inférieur assure l'entretien, les réparations et, le cas échéant la reconstruction à l'identique de tous les éléments de la dalle dont il est propriétaire ; le propriétaire du volume supérieur assume, pour sa part, tous les travaux d'entretien et de réfection des revêtements et de leurs supports.

★

De façon plus générale, chaque propriétaire doit assurer l'entretien, les réparations et la reconstruction de toutes les constructions et ouvrages compris dans son volume ainsi que des éléments techniques de délimitation avec les volumes voisins dans la mesure où ils sont sa propriété.

Dans la division volumétrique, objet des présentes, le volume 2 s'insère à l'intérieur du gros œuvre du volume 1, seuls ses revêtements étant propriété du propriétaire du volume 2.

★★★

TITRE II - LES LIMITES SEPARATIVES DES DIFFERENTS VOLUMES

VOLUME 1

Le volume 1 possède des limites séparatives :

- ✓ horizontales : avec le volume 2.
- ✓ verticales : avec le volume 2.

Horizontalement :

La limite séparative entre le volume 1 [1b] et le volume 2 [2a] est constituée par une dalle qui, en application des principes ci-dessus énoncés pour une dalle séparant deux volumes bâtis, appartient au propriétaire du volume 1 jusqu'au-dessus du plancher haut et au propriétaire du volume 2 pour les chapes et les revêtements.

Les limites séparatives entre le volume 1 [1d] et le volume 2 [2a et 2b] sont constituées par une dalle et un balcon qui, par exception aux principes ci-dessus énoncés pour du gros œuvre séparant deux volumes bâtis, mais en considération du parti pris mentionné ci-dessus de simple insertion du volume 2 dans le volume 1, appartiennent au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'étant propriétaire que de ses revêtements inférieurs.

La limite séparative entre le volume 1 [1c] et le volume 2 [2b et 2c] est constituée par une limite immatérielle dans l'espace qui ne pose pas de problème d'entretien.

La limite séparative entre le volume 1 [1e] et le volume 2 [2c] est constituée par une limite immatérielle en pleine terre qui ne pose pas de problème d'entretien.

Verticalement :

Les limites séparatives entre le volume 1 [1a] et le volume 2 [2a] sont constituées par des murs uniques qui, en considération du parti pris mentionné ci-dessus de simple insertion du volume 2 dans le volume 1, appartiennent au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'étant propriétaire que de leurs revêtements à l'intérieur de son volume.

Les limites séparatives entre le volume 1 [1a] et le volume 2 [2b et 2c] sont constituées par des limites immatérielles entre deux espaces non bâtis de volumes en nature d'espaces verts et circulations piétonnières, qui ne posent donc pas de problème d'entretien. Le propriétaire du volume qui effectuera une matérialisation de cette limite (pare-vue, muret, grillage, haie, etc.) en sera entièrement propriétaire.



VOLUME 2

Le volume 2 possède des limites séparatives :

- ✓ horizontales : avec le volume 1.
- ✓ verticales : avec le volume 1.

Horizontalement :

La limite séparative entre le volume 2 [2a] et le volume 1 [1b] est constituée par une dalle qui, en application des principes ci-dessus énoncés pour une dalle séparant deux volumes bâtis, appartient au propriétaire du volume 1 jusqu'au-dessus du plancher haut et au propriétaire du volume 2 pour les chapes et les revêtements.

Les limites séparatives entre le volume 2 [2a et 2b] et le volume 1 [1d] sont constituées par une dalle et un balcon qui, par exception aux principes ci-dessus énoncés pour du gros œuvre séparant deux volumes bâtis, mais en considération du parti pris mentionné ci-dessus de simple insertion du volume 2 dans le volume 1, appartiennent au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'étant propriétaire que de ses revêtements inférieurs.

La limite séparative entre le volume 2 [2b et 2c] et le volume 1 [1c] est constituée par une limite immatérielle dans l'espace qui ne pose pas de problème d'entretien.

La limite séparative entre le volume 2 [2c] et le volume 1 [1e] est constituée par une limite immatérielle en pleine terre qui ne pose pas de problème d'entretien.

Verticalement :

Les limites séparatives entre le volume 2 [2a] et le volume 1 [1a] sont constituées par des murs uniques qui, en considération du parti pris mentionné ci-dessus de simple insertion du volume 2 dans le volume 1, appartiennent au propriétaire du volume 1, le propriétaire du volume 2 n'étant propriétaire que de leurs revêtements à l'intérieur de son volume.

Les limites séparatives entre le volume 2 [2b et 2c] et le volume 1 [1a] sont constituées par des limites immatérielles entre deux espaces non bâtis de volumes en nature d'espaces verts et circulations piétonnières, qui ne posent donc pas de problème d'entretien. Le propriétaire du volume qui effectuera une matérialisation de cette limite (pare-vue, muret, grillage, haie, etc.) en sera entièrement propriétaire.

★ ★ ★ ★ ★

QUATRIEME PARTIE

SERVITUDES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

TITRE I - SERVITUDES EXTERNES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 1 - Servitudes de droit privé

Il s'agit des servitudes qui peuvent grever le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier pour l'usage ou l'utilité d'un héritage appartenant à un propriétaire extérieur à l'ensemble immobilier, ou au contraire bénéficier au terrain d'assiette de l'ensemble immobilier au détriment d'un fonds voisin.

Ces servitudes, droits réels accessoires puisque liés à l'existence du fonds qui en bénéficie, s'imposeront aux propriétaires de tous les volumes de l'ensemble immobilier et à leurs ayants droit.

- Tous les propriétaires devront ainsi respecter toutes les servitudes actives et passives, conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, grevant le terrain d'assiette de l'ensemble immobilier, telles que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou des anciens titres de propriété.

- Tous les propriétaires devront également respecter toutes les servitudes conventionnelles résultant de clauses contenues dans les derniers actes de propriété ou de conventions particulières existantes ou à passer avec les propriétaires de fonds voisins.

Notamment :

- ✚ Une servitude de cour commune constituée aux termes d'un acte sous seings privés en date du 08 juillet 2016, dont un extrait est ci-après annexé in fine, à réitérer en acte authentique, passé entre la Commune de Toulouse et la société "SNC MARIGNAN RESIDENCES", grevant la parcelle cadastrée numéro 174 de la section 834AB (fonds servant) au profit des parcelles cadastrées numéros 207, 173 et 210 (fonds dominant).
- ✚ Des servitudes constituées aux termes d'un acte de Maître Malbosc-Dagot en date du 03 août 2016, dont un extrait est ci-après annexé in fine, entre la société "SNC MARIGNAN RESIDENCES" et la société "ENEDIS", société anonyme au capital de 270 037 000,00 euros, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 444 608 442, ayant son siège social à Paris La Défense (92079), Tour ERDF, savoir :
 - Une servitude de renonciation aux règles de prospect grevant la parcelle cadastrée numéro 7 de la section 834AB (fonds servant), au profit des parcelles cadastrées numéros 207, 173 et 210 de la section 834AB (fonds dominant).
 - et, réciproquement, une servitude de renonciation aux règles de prospect grevant les parcelles cadastrées numéros 207, 173 et 210 de la section 834AB (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée numéro 7 de la section 834AB (fonds dominant).
 - Une servitude de passage de câbles et une servitude d'accès au transformateur grevant les parcelles cadastrées numéros 207, 173 et 210 de la section 834AB (fonds servant) au profit de la parcelle cadastrée numéro 7 de la section 834AB (fonds dominant).

✚ Des servitudes constituées aux termes d'un acte de Maître Malbosc-Dagot en date du 14 mars 2002, dont un extrait est ci-après annexé in fine, entre la société "FRANCE TELECOM" et la société "CASO PATRIMOINE", notamment une servitude de passage grevant les parcelles cadastrées numéros 203 et 205 de la section 834AB (fonds servant), au profit des parcelles cadastrées numéros 204, 206, 77 et 173 de la section 834AB (fonds dominant), cette servitude permettant le passage des piétons, ainsi que des véhicules des services de secours et des services techniques pour accéder au fonds dominant à travers le fonds servant depuis la rue de la Caravelle.

★

CHAPITRE 2 - Servitudes de droit public

Les propriétaires de tous les volumes devront respecter toutes les servitudes et obligations de droit public qui s'imposent à l'ensemble immobilier, et notamment :

- Toutes les règles imposées par le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole - Commune de Toulouse en vigueur.
- Toutes les règles imposées par le permis de construire et ses modificatifs.
- Toutes les servitudes d'occupation et de passage au profit du domaine public ou au profit de sociétés assurant un service public.

★★★

TITRE II - SERVITUDES INTERNES A L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE 1 - Enoncé des servitudes générales

La juxtaposition, la superposition et l'imbrication des différents volumes exigent, pour l'organisation des rapports entre les volumes, la constitution d'un réseau de servitudes réciproques répondant aux conditions des articles 686 et suivants du code civil.

Les volumes étant destinés à être cédés à des propriétaires différents, les servitudes subsisteront même en cas de réunion momentanée de plusieurs volumes entre les mêmes mains. Ces servitudes existent de plein droit du seul fait de l'existence des volumes.

En raison de l'imbrication des volumes, chaque volume est, tour à tour, à la fois fonds dominant et fonds servant.

Ces servitudes, qu'elles soient réciproques ou unilatérales, n'emportent pas de contrepartie pécuniaire au profit des propriétaires des volumes qui les ont concédées.

1) Servitudes d'appui ou de support

Lorsque deux volumes sont, en tout ou en partie, superposés, le volume inférieur est grevé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume supérieur, d'une servitude d'appui permettant la réalisation des constructions et aménagements prévus à l'intérieur de son volume ainsi que leur utilisation.

L'importance de la servitude est limitée à l'appui que nécessite le volume supérieur, tel que déterminé par les architectes de l'ensemble immobilier : toute modification des éléments de support situés dans le volume inférieur entraînée par une augmentation de la servitude d'appui serait à la charge du bénéficiaire de la servitude.

Dans le cas d'une destruction totale ou partielle du volume inférieur, le propriétaire dudit volume aurait l'obligation de le reconstruire ou de céder son droit pour maintenir la construction du volume supérieur.

2) Servitudes d'ancrage ou d'accrochage

Toute dalle séparative entre deux volumes, propriété du volume supérieur, est grevée à titre de servitude réelle et perpétuelle pour sa sous face, au profit du volume inférieur, et, inversement, toute dalle séparative entre deux volumes, propriété du volume inférieur, est grevée à titre de servitude réelle et perpétuelle pour sa sur face, au profit du volume supérieur d'une servitude d'ancrage et d'une servitude d'accrochage pour les besoins de la construction et de l'aménagement intérieur dudit volume inférieur.

Il en est de même pour les séparations verticales entre les volumes, notamment pour l'accrochage des murs par corbeaux et gougeons crêtes.

Toutefois, ces ancrages et accrochages sont limités : le propriétaire d'un volume ne doit porter aucune atteinte à la solidité de la dalle ou du mur grevés de la servitude.

Les travaux pour l'exercice de cette servitude sont à la charge de son bénéficiaire.

Toute détérioration consécutive à des travaux de fixation (ancrage ou accrochage) sera prise en charge par le bénéficiaire de la servitude.

3) Servitudes de vue et prospects

Tous les volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de vues et de prospects nécessaires à la réalisation des constructions prévues à l'intérieur de chacun des volumes, même si les distances sont inférieures aux distances légales.

4) Servitudes de surplomb

Lorsque deux volumes sont imbriqués ou superposés, le volume inférieur, en tout ou en partie, est grevé à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume supérieur, d'une servitude de surplomb permettant la réalisation de tout un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au-dessus du volume grevé ou plus simplement la construction en saillie de balcons, terrasses ou autres éléments du bâtiment construit ou à construire dans le volume supérieur.

5) Servitudes de tour d'échelle

Tous les volumes sont grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de toutes servitudes de tour d'échelle résultant de la disposition des différentes constructions de l'ensemble immobilier pour permettre leur entretien, leur construction ou leur reconstruction.

6) Servitudes d'écoulement des eaux de pluie

Les différents volumes de l'ensemble immobilier sont, le cas échéant, grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie, tel que cela résulte de la configuration des volumes et des nécessités techniques de réalisation.

Les équipements (tuyauteries, caniveaux, canalisations, etc.) nécessaires à l'exercice de ces servitudes seront entretenus, réparés ou remplacés par les propriétaires des volumes dans lesquels ils sont situés.

7) Servitudes afférentes aux canalisations et réseaux divers

Tous les volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de servitudes afférentes aux canalisations et réseaux divers, correspondant à l'implantation de ces canalisations et réseaux au jour de la première construction des bâtiments, savoir :

- des servitudes de passage des canalisations et réseaux (eau, gaz, électricité, téléphone, eaux pluviales, égouts, assainissement, télédistribution, etc.) et des éléments d'équipement (vide-ordures, ventilation, escaliers et ascenseurs, monte-charge, etc.), en ce compris les cages et les coffrages qui sont la propriété du volume qu'ils desservent ;
- des servitudes d'occupation et d'implantation de toutes les installations techniques nécessaires à ces réseaux et canalisations dans des locaux réservés exclusivement à cet usage ;
- des servitudes de branchement des réseaux et canalisations des constructions d'un volume sur les réseaux et canalisations d'une construction située dans un autre volume ;
- des servitudes de passage pour toute personne chargée de l'entretien, de la réparation, du remplacement ou du déplacement des canalisations, des réseaux et des installations techniques ainsi que des relevés des consommations.

Les branchements d'un volume sur un autre volume ne peuvent être effectués que dans la limite des capacités des réseaux existants, de manière à ne pas porter atteinte à l'utilisation normale des constructions que ces réseaux alimentent déjà (baisse de pression, engorgements des canalisations, etc.).

Les servitudes d'occupation et de passage des canalisations, réseaux et éléments d'équipement doivent s'exercer aux endroits les moins dommageables : dans la mesure du possible, les réseaux et canalisations doivent être placés dans les gaines et faux plafonds déjà prévus à cet effet pour les réseaux et canalisations du volume construit dans le fonds servant ; leur implantation doit être réalisée dans le respect des règles de sécurité et d'hygiène et plus généralement de toutes les normes techniques, notamment phoniques, imposées par la réglementation en vigueur, le tout sous le contrôle des architectes de l'ensemble immobilier.

Dans la mesure où ils ne demeurent pas la propriété de la puissance publique ou de concessionnaires, les tuyaux, canalisations, câbles, etc. et leurs installations annexes, affectés à l'usage d'un volume, restent la propriété du propriétaire de ce volume, jusques et y compris tous les branchements d'amenée et de sortie ou de vidange sur ce volume, même pour les parties qui font l'objet d'une servitude sur un autre volume. Toutefois, lorsque ces divers réseaux et canalisations sont, sur une partie de leur parcours, communs à plusieurs volumes, ou lorsqu'un appareillage est commun à plusieurs volumes, ces différents éléments sont indivis entre les volumes concernés : les frais afférents à leur entretien, leurs réparations et leur remplacement sont répartis entre les propriétaires desdits volumes ainsi que cela est précisé dans la cinquième partie des présentes.

Tous les réseaux et canalisations situés à l'extérieur des volumes sont remis gratuitement à l'union de syndicats après la réalisation éventuelle de leur implantation.

En ce qui concerne les locaux situés dans un volume qui abritent des installations techniques d'un autre volume, ils restent la propriété du propriétaire du volume dans lequel ils sont situés, mais les charges afférentes à leur entretien sont réparties entre les propriétaires des volumes utilisateurs ainsi que cela est précisé dans la cinquième partie des présentes.

8) Servitudes afférentes aux locaux d'utilisation commune

Il peut exister des locaux qui, situés à l'intérieur d'un volume et propriété dudit volume, peuvent être utilisés par d'autres volumes de l'ensemble immobilier.

Les volumes dans lesquels sont situés ces locaux d'utilisation commune sont donc grevés, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de servitudes d'occupation pour l'implantation de ces locaux et de servitudes de passage pour accéder à ces locaux, tant pour leur utilisation que pour leur entretien et leurs réparations.

L'entretien des locaux grevés par cette servitude est à la charge des propriétaires des volumes utilisateurs ainsi que cela est précisé dans la cinquième partie des présentes.

9) Servitudes de passage

Les volumes peuvent être grevés réciproquement les uns par rapport aux autres, à titre de servitudes réelles et perpétuelles, de servitudes de passage sur les entrées, les dégagements, les escaliers, les dalles, les toitures, les couloirs de circulation des étages et des sous-sols, etc. des constructions situées dans les volumes :

- pour accéder, en raison des nécessités d'entretien, de réparations, de remplacement ou plus simplement d'utilisation, aux locaux qui y sont implantés et qui sont destinés à l'utilisation ou aux installations techniques d'un ou plusieurs propriétaires de volumes ;
- pour les nécessités de la construction ou de la reconstruction des volumes qui bénéficient à leur encontre des servitudes d'appui, d'ancrage, d'accrochage, etc. ci-dessus mentionnées.

10) Servitudes de réalisation de l'ensemble immobilier

Lors de la réalisation d'une construction ou d'une reconstruction à l'intérieur d'un volume, les propriétaires des volumes déjà construits ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des passages nécessaires à la construction des volumes suivants.

Les propriétaires et occupants de l'ensemble immobilier devront souffrir sans indemnité tous les troubles de jouissance qui pourraient en résulter.

En revanche, les propriétaires des volumes bénéficiaires de la servitude devront faire en sorte de l'exercer aux endroits les moins dommageables et de ne pas porter atteinte à la solidité des volumes grevés : ils seront tenus pour responsables de tous dégâts, affaissements, dégradations et autres conséquences dommageables qui se produiraient du fait de leur passage ou de leurs travaux.

L'entretien des passages utilisés et éventuellement leur réfection seront assurés par les maîtres d'ouvrage des volumes bénéficiaires pendant tout le temps de leur utilisation.

11) Servitudes complémentaires

L'un quelconque des propriétaires des volumes pourra passer avec un ou plusieurs autres propriétaires de volumes toutes conventions de servitudes complémentaires que ces propriétaires jugeront utiles, et ce sans l'accord ni l'intervention des propriétaires des autres volumes.

★

Plus généralement, tous les propriétaires des volumes devront respecter les servitudes actives et passives autres que celles ci-dessus énoncées qui peuvent résulter du plan de masse de l'ensemble immobilier, de la configuration des volumes et des aménagements et équipements de ces derniers.

★

CHAPITRE 2 - Servitudes propres à chaque volume

En dehors des servitudes générales qui ont été ci-dessus énoncées et qui continuent à s'appliquer à tous les volumes même lorsque ceux-ci bénéficient ou sont grevés de servitudes propres, il est créé les servitudes ci-après.

1) - CONCERNANT LE VOLUME 1

a) Servitudes actives

- surplomb

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 1 (fonds dominant), sur le volume 2 (fonds servant), une servitude de surplomb, les constructions comprises dans le volume 1 étant construites en partie au-dessus du volume 2.

- appui - ancrage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 1 (fonds dominant), sur le volume 2 (fonds servant), une servitude d'appui et d'ancrage, les constructions comprises dans le volume 1 s'appuyant et s'ancrant en partie sur le volume 2.

- accrochage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 1 (fonds dominant), sur le volume 2 (fonds servant), une servitude d'accrochage permettant l'accrochage sur la sous-face de la dalle séparative entre ces volumes de tous les éléments nécessaires à la construction, à l'aménagement intérieur et au fonctionnement du volume 1.

- passage des gaines et réseaux

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 1 (fonds dominant), sur le volume 2 (fonds servant), une servitude de passage permettant le passage des gaines contenant les réseaux et canalisations nécessaires au volume 1 à travers le volume 2.

- vues

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 1 (fonds dominant), sur le volume 2 (fonds servant), une servitude de vue, la construction située dans le volume 1 possédant des ouvertures qui donnent directement sur le volume 2.

b) Servitudes passives

- surplomb

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 1 (fonds servant), au profit du volume 2 (fonds dominant), une servitude de surplomb, les constructions comprises dans le volume 1 étant construites en partie en dessous du volume 2.

- appui - ancrage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 1 (fonds servant), au profit du volume 2 (fonds dominant), une servitude d'appui et d'ancrage, les constructions comprises dans le volume 2 s'appuyant et s'ancrant sur le volume 1.

- accrochage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 1 (fonds servant), au profit du volume 2 (fonds dominant), une servitude d'accrochage permettant l'accrochage sur la sous-face de la dalle séparative entre ces volumes de tous les éléments nécessaires à la construction, à l'aménagement intérieur et au fonctionnement du volume 2.

- passage des gaines et réseaux

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 1 (fonds servant), au profit du volume 2 (fonds dominant), une servitude de passage permettant le passage des gaines contenant les réseaux et canalisations nécessaires au volume 2 à travers le volume 1.

★

2) - CONCERNANT LE VOLUME 2

a) Servitudes actives

- surplomb

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 2 (fonds dominant), sur le volume 1 (fonds servant), une servitude de surplomb, les constructions comprises dans le volume 1 étant construites en partie en dessous du volume 2.

- appui - ancrage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 2 (fonds dominant), sur le volume 1 (fonds servant), une servitude d'appui et d'ancrage, les constructions comprises dans le volume 2 s'appuyant et s'ancrant sur le volume 1.

- accrochage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 2 (fonds dominant), sur le volume 1 (fonds servant), une servitude d'accrochage permettant l'accrochage sur la sous-face de la dalle séparative entre ces volumes de tous les éléments nécessaires à la construction, à l'aménagement intérieur et au fonctionnement du volume 2.

- passage des gaines et réseaux

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du volume 2 (fonds dominant), sur le volume 1 (fonds servant), une servitude de passage permettant le passage des gaines contenant les réseaux et canalisations nécessaires au volume 2 à travers le volume 1.

b) Servitudes passives

- surplomb

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 2 (fonds servant), au profit du volume 1 (fonds dominant), une servitude de surplomb, les constructions comprises dans le volume 1 étant construites en partie au-dessus du volume 2.

- appui - ancrage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 2 (fonds servant), au profit du volume 1 (fonds dominant), une servitude d'appui et d'ancrage, les constructions comprises dans le volume 1 s'appuyant et s'ancrant en partie sur le volume 2.

- accrochage

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 2 (fonds servant), au profit du volume 1 (fonds dominant), une servitude d'accrochage permettant l'accrochage sur la sous-face de la dalle séparative entre ces volumes de tous les éléments nécessaires à la construction, à l'aménagement intérieur et au fonctionnement du volume 1.

- passage des gaines et réseaux

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 2 (fonds servant), au profit du volume 1 (fonds dominant), une servitude de passage permettant le passage des gaines contenant les réseaux et canalisations nécessaires au volume 1 à travers le volume 2.

- VUES

Il est créé, à titre de servitude réelle et perpétuelle, sur le volume 2 (fonds servant), au profit du volume 1 (fonds dominant), une servitude de vue, la construction située dans le volume 1 possédant des ouvertures qui donnent directement sur le volume 2.

★ ★ ★ ★ ★

CINQUIEME PARTIE

CHARGES

Chaque propriétaire de volume est tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent ainsi qu'aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue sa propriété, en ce compris les éléments techniques de délimitation de son volume qui ont été définis comme lui appartenant.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter ; notamment les primes concernant l'assurance dommages-ouvrage imposée lors de la réalisation de la construction à l'intérieur de son volume, l'assurance responsabilité décennale et l'assurance responsabilité civile ainsi que les primes correspondant à l'assurance multirisques de la construction une fois que celle-ci sera réalisée.

Il acquittera les impôts et taxes émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location ainsi que les frais d'achat, d'entretien et de remplacement de tous compteurs individuels.

Le cas échéant, en cas de destruction d'un volume inférieur, son propriétaire supportera seul tous les frais afférents à sa reconstruction, même si ce n'est que pour maintenir la construction d'un volume supérieur.

Tout propriétaire, occupant ou usager fera son affaire personnelle de tous contrats avec les services intéressés pour l'alimentation en fluides (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) concernant son volume.

★ ★ ★

Toutes les charges qui pourraient être générées par la création de nouvelles servitudes ou de nouveaux locaux à usage commun devront faire l'objet de conventions particulières entre les propriétaires des deux volumes.

★ ★ ★ ★ ★

DISPOSITIONS FINALES

Opposabilité de l'état de division volumétrique

Toutes les dispositions contenues dans le présent état de division volumétrique sont opposables à tous les propriétaires et occupants d'un volume ou d'une fraction de volume, à quelque titre que ce soit.

En conséquence, tout acte translatif de propriété, tout acte locatif ou tout acte constitutif d'un droit réel sur l'un quelconque des éléments de l'ensemble immobilier devra contenir l'obligation de se conformer aux prescriptions des présentes, dont copie devra être remise à toutes les parties contractantes.

★

Election de domicile

A défaut de notification par chaque propriétaire de son domicile réel ou élu dans le ressort du Tribunal de Grande Instance, domicile est élu de plein droit au siège de l'ensemble immobilier.

★

Publicité foncière

Le présent état de division volumétrique sera publié au service de la Publicité Foncière de Toulouse, conformément aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

★★★★★★



ATTESTATION D'IMMATRICULATION

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **LES HAUTS DE BELMONT** » demeurant à :

108 r de periole 31500 Toulouse

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AF4-928-198

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **26/08/2019**

Le teneur du registre des copropriétés



Déclaration d'immatriculation

Articles L711-1 à L711-7et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **26/08/2019 17:20:36** et concerne la copropriété dénommée « **LES HAUTS DE BELMONT** » sis :

108 r de periole 31500 Toulouse

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AF4-928-198**.

Elle a été établie par Maître **Jean-Michel MALBOSC** de l'office notarial :

**JEAN-MICHEL MALBOSC-DAGOT ET OLIVIER MALBOSC-DAGOT, NOTAIRES ASSOCIES D'UNE SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'U
6 PL DU PDT THOMAS WOODROW WILSON
31010 TOULOUSE CEDEX 6
Numéro de SIRET : 41851866800011**

Numéro d'identification de télédéclarant : **8625**

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Le syndic provisoire est connu : **Oui**

CITYA IMMOBILIER TOULOUSE, de numéro SIRET **34801303800057**

Numéro d'identification de télédéclarant : **1128**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **01/12/2017**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
31500	TOULOUSE	31555	834	AB	0210
31500	TOULOUSE	31555	834	AB	0213
31500	TOULOUSE	31555	834	AB	0218
31500	TOULOUSE	31555	834	AB	0216

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non renseigné**

Type de syndicat : **principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
334	155	155	143

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

DONNEES TECHNIQUES**Nombre total de bâtiments : 5, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :**

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
5	0	0	0	0	0	0	0

Période de construction : À compter de 2011

Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Non renseigné	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	---------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : Non renseigné