



N°11196\*01

2009 D N° 15609  
EDDI

Date : 19/11/2009  
Volume : 2009 P N° 9091

B490

125,00 EUR

(pour l'établissement)

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

Salaires : 210,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

INTEG	
VERIF	<i>Séverine</i>

TAXES:

Régularisation suite à notification de rej.  
SALAIRES: Dépot : D-16 276 du : 04/12/2009  
Vol. : 2009 P TOTAL : 9523

*Le conservateur des hypothèques.*

99682703

BV/06/

L'AN DEUX MILLE NEUF ,  
LE CINQ NOVEMBRE  
A PARIS en son Etude

Maitre Séverine PICARD, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée « Bruno VINCENT, Jean PLUVINAGE, Jean-Christophe BESSE, Cécile MEUNIER et Séverine PICARD, Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à PARIS 7<sup>ème</sup>, 183, Boulevard Saint Germain,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCCV VANVES BLEUZEN**, société civile de construction vente, au capital de 1.000 Euros, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 513178830 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite Société est représentée à l'acte par Monsieur Franck BENEL, Directeur de programme de la Société COGEDIM RESIDENCE, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé,

Agissant aux présentes en vertu d'une délégation de pouvoirs sous seing privé en date à PARIS du 29 octobre 2009, demeurée ci-annexée en original, conférée par :

1°) La Société dénommée COGEDIM RESIDENCE, Société en nom collectif, au capital de 320.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé, identifiée au SIREN sous le numéro 319.293.916 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite Société COGEDIM RESIDENCE est elle-même représentée par Monsieur Jean-Christophe BACQUE, domicilié professionnellement à PARIS (75008), 8 avenue Delcassé,

Agissant en sa qualité de gérant de ladite Société COGEDIM RESIDENCE, régulièrement nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

2°) Et la Société dénommée DIMENSION PARTICIPATION, Société en nom collectif, au capital de 15.250,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 63 avenue



Date : 10/11/2009

2009 U N° 1679

EDDI

Refus en application de :

Art. 33 D. 14/10/55,

REFUS

Date et signature :  
Le Conservateur,  
Dominique GIBRAT



des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 395.342.959 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Ladite Société DIMENSION PARTICIPATION est elle-même représentée par la Société dénommée DIMENSION FINANCES, Société anonyme, au capital de 3.300.000,00 Euros, dont le siège est à PARIS (75008), 63 avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 391.032.299 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

Agissant en sa qualité de gérante de ladite Société DIMENSION PARTICIPATION, régulièrement nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Ladite Société DIMENSION FINANCES est elle-même représentée par son Président du conseil d'administration, régulièrement nommé à cette fonction et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Lesdites Sociétés dénommées COGEDIM RESIDENCE et DIMENSION PARTICIPATION agissant toutes deux en leurs qualités de seules et uniques associées de la Société dénommée **SCCV VANVES BLEUZEN**, et en leurs qualités de co-gérantes de cette Société, nommées à ces fonctions aux termes de l'article 15 des statuts de ladite Société,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 16 desdits statuts.

#### **A l'effet d'établir ainsi qu'il suit :**

**I -L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES** concernant un ensemble immobilier à construire par la société requérante, sur un terrain situé à VANVES (HAUTS-DE-SEINE) 92170, 27, 33 et 35 rue Jean Bleuzen et 5 rue Barbès, cadastré savoir :

- Section J, numéro 218, lieudit « rue Jean Bleuzen », pour une superficie de dix neuf ares soixante seize centiares (00ha 19a 76ca)

- Section J, numéro 220, lieudit « 33 rue Jean Bleuzen », pour une superficie de sept ares soixante et onze centiares (00ha 07a 71ca).

#### **II - LE CAHIER DES CHARGES.**

#### **III - LES STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.**

## PREAMBULE

Préalablement aux présentes, et pour les besoins de la publicité foncière, la société requérante établit ainsi qu'il suit l'origine de propriété, les autorisations relatives à la construction, les pièces d'urbanisme l'analyse des servitudes, et la division de parcelles, relativement au terrain objet du présent état descriptif de division en volumes.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme **IMMEUBLE** et le terme **ENSEMBLE IMMOBILIER** sont employés indifféremment.

### ORIGINE DE PROPRIETE

#### Du chef de la Société dénommée SCCV VANVES BLEUZEN

L'immeuble objet des présentes appartient à la Société dénommée **SCCV VANVES BLEUZEN**, société requérante susnommée, par suite des faits et actes suivants :

1°) Pour avoir acquis la parcelle cadastrée Section J, numéro 47, de :

La Société dénommée **COORDINATION ET ASSISTANCE EN CONSTRUCTION ET EN INVESTISSEMENT**, par abréviation **CACI**, Société par actions simplifiée au capital de 3.500.000,00 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 102 avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 332965524 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître VINCENT, Notaire à PARIS, ce jour, le 5 novembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est actuellement en cours de publication au 2EME bureau des hypothèques de VANVES. *Not P 986*

2°) Pour avoir acquis la parcelle cadastrée Section J, numéro 53, de :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES CARDINAL**, Société civile au capital de 152,45 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT (75008), 63 avenue des Champs Elysées, identifiée au SIREN sous le numéro 382220333 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître VINCENT, Notaire à PARIS, ce jour, le 5 novembre 2009.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est actuellement en cours de publication au 2EME bureau des hypothèques de VANVES. *Not P 886*

### ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

#### ORIGINE DE PROPRIETE DE LA PARCELLE SECTION J, NUMERO 47

##### Du chef de la Société CACI

L'immeuble appartenait à la Société COORDINATION ET ASSISTANCE EN CONSTRUCTION ET EN INVESTISSEMENT, susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée CMCIC LEASE, société anonyme au capital de 64.399.232 Euros, dont le siège est à PARIS (75002), 48 rue des Petits-Champs, identifiée au SIREN sous le numéro 332.778.224 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Robert BONNEAU, Notaire à PARIS, le 30 mars 2006.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS MILLIONS NEUF CENT DIX HUIT MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (3.918.760,00 EUR), hors taxe à la valeur ajoutée, payé comptant et quittancé audit acte de la manière suivante :

- à concurrence de la somme de SIX CENT TRENTE ET UN MILLE SEPT CENT SOIXANTE EUROS (631.760,00EUR) des deniers personnels de l'acquéreur,
- et pour le surplus, soit la somme de TROIS MILLIONS DEUX CENT QUATRE VINGT SEPT MILLE EUROS (3.287.000,00 EUR), des deniers provenant du prêt de pareil montant consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE à l'acquéreur aux termes dudit acte.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de l'établissement prêteur au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 19 mai 2006, reprise pour ordre le 16 juin 2006, volume 2006V, numéro 2581, pour sûreté de la somme en principal de 3.287.000,00 Euros, avec effet jusqu'au 31 mars 2010.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 19 mai 2006, reprise pour ordre le 16 juin 2006, volume 2006P, numéro 5825.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**Du chef de la Société dénommée CMCIC LEASE**

L'immeuble appartenait à la Société dénommée CMCIC LEASE, susnommée, par suite des faits et actes suivants :

**1°) Acquisition par la société AGENCE 365**

L'immeuble appartenait à la Société dénommée AGENCE 365 susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée FONTAINE, société anonyme au capital de 4.266.000 Francs, ayant son siège social à PARIS (75001), 181 rue Saint Honoré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 8.552.003.972.

Suivant acte de vente reçu par Maître LARDAUD, Notaire à LYON, le 30 avril 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de VINGT CINQ MILLIONS SEPT CENT VINGT MILLE FRANCS (25.720.000 Frs).

Le vendeur a fait réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire. Toutefois il a dispensé le notaire de prendre inscription de ce privilège ainsi que de l'action résolutoire, se réservant de le faire lui-même, par la suite, si bon lui semble.

Audit acte, le vendeur a déclaré que l'immeuble vendu était franc et libre de toute inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 30 mai 1991, volume 1991P, numéro 4468.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

## **2°) Mise en copropriété de l'immeuble désigné sous l'Article UN**

Suivant acte reçu par Maître LARDAUD, Notaire à LYON, le 6 juin 1991, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 9 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5660, l'immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division – règlement de copropriété (division dudit immeuble en deux lots numérotés de 1 à 2).

## **3°) Acquisition par les sociétés CICAMUR et SELECTIBANQUE du lot numéro 1**

Suivant acte reçu par Maître LARDAUD, Notaire à LYON, le 6 juin 1991,

La société dénommée CICAMUR, société anonyme ayant son siège social à PARIS (75009), 66 rue de la Victoire, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 349.901.405,

Et la société dénommée SELECTIBANQUE, société anonyme ayant son siège social à PARIS (75008), 37 rue de Surène, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 339.849.507,

Ont acquis pour moitié chacune de :

La société dénommée AGENCE 365, société anonyme ayant son siège social à PARIS (75016), 46 rue de la Tour, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 302.078.316,

Un immeuble sis à VANVES (Hauts de Seine), 27 rue Jean Bleuzen, figurant au cadastre sous la section J numéro 47 lieudit « Rue Jean Bleuzen » pour une contenance de 21 ares 35 centiares, correspondant au lot numéro 1 de la copropriété.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 9 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5659.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

## **4°) Crédit-bail**

a) Suivant acte reçu par Maître BESINS, Notaire à PARIS, le 6 juin 1991, la société CICAMUR et la société SELECTIBANQUE ont consenti à :

La société FERBECK ET VINCENT, société anonyme ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (Hauts de Seine), 22 boulevard Rodin, identifiée au SIREN sous le numéro 457.507.531, immatriculée au RCS de NANTERRE,

Un contrat de crédit-bail immobilier portant sur le lot numéro 1 de l'immeuble ci-dessus désigné, et destiné au financement de l'acquisition dudit lot numéro 1, pour une durée de 15 années à compter du 6 juin 1991.

Audit contrat, et à titre de garantie, la société FERBECK ET VINCENT a cédé à la société dénommée SOCIETE FINANCIERE DE PARTICIPATION INDUSTRIELLE S.F.P.I., société anonyme ayant son siège social à PARIS (75017), 20 rue de l'Arc de Triomphe, identifiée au RCS de PARIS sous le numéro 332.251.198, tous ses droits au crédit-bail sous la condition suspensive du non paiement à son échéance de l'une quelconque des sommes dues au titre du crédit-bail aux sociétés SELECTIBANQUE et CICAMUR, la condition suspensive étant considérée comme définitivement réalisée à l'expiration d'un délai de 30 jours à compter de la dénonciation à la société SFPI du commandement ou mise en demeure signifié par les sociétés CICAMUR et SELECTIBANQUE à la société FERBECK ET VINCENT.

b) Ledit contrat de crédit-bail du 6 juin 1991 avait également été conclu sous la condition résolutoire de la non acquisition au plus tard le 31 juillet 1991 des biens et droits immobiliers objets du crédit-bail.

Suivant acte reçu par Maître BESINS, Notaire à PARIS, le 2 mars 1992, a été constatée la non réalisation de la condition résolutoire dont était affecté le crédit-bail par suite de l'acquisition mentionnée ci-dessus.

c) Un commandement de payer a été délivré par Maître HUPPE, Huissier de justice à ISSY LES MOULINEAUX, 2 Place Bonaventure Leca à la société FERBECK ET VINCENT le 10 novembre 1993, aux fins de régler les loyers et charges.

Ce commandement de payer a été notifié à la société SFPI le 22 novembre 1993, par Maître HUPPE.

Le règlement du solde n'étant pas intervenu dans le délai imparti, la société FERBECK ET VINCENT ne pouvant faire face à ses obligations, la condition suspensive de la cession de contrat de crédit-bail s'est donc trouvée réalisée.

d) Suivant acte reçu par Maître BESINS, Notaire à PARIS, le 23 décembre 1993, a été constatée la réalisation de la condition suspensive et la cession du contrat à la société SFPI.

e) La société SFPI n'ayant à son tour pas réglé l'arriéré de loyers, ni les nouveaux loyers, un commandement de payer visant la clause résolutoire du crédit-bail d'origine a été délivré à la SFPI le 3 juillet 1996. Etant demeuré infructueux passé le délai d'un mois, la résiliation du contrat a eu lieu de plein droit.

f) Il a été conclu entre les sociétés SFPI, CICAMUR et SELECTIBANQUE un protocole d'accord en date à PARIS du 29 août 1996, aux termes duquel il a été rappelé la résiliation du contrat, en vue de la faire constater par ordonnance de référé du Président du tribunal de commerce de Paris.

La société SFPI s'est par ailleurs engagée à remettre les clefs au plus tard le 9 septembre 1996.

#### **5°) Acquisition par la société IMMOBILIERE DE L'ARC du lot numéro 2**

Suivant acte reçu par Maître LARDAUD, Notaire à LYON, le 28 juin 1991,

La société dénommée IMMOBILIERE DE L'ARC, société anonyme au capital de 300.000,00 Francs, dont le siège est à PARIS (75016), 46 rue de la Tour, identifiée au SIREN sous le numéro 302.078.316 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS,

A acquis de :

La société dénommée AGENCE 365, société anonyme ayant son siège social à PARIS (75016), 46 rue de la Tour, immatriculée au Registre du commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 302.078.316,

Un immeuble sis à VANVES (Hauts de Seine), 27 rue Jean Bleuzen, figurant au cadastre sous la section J numéro 47 lieudit « Rue Jean Bleuzen » pour une contenance de 21 ares 35 centiares, correspondant au lot numéro 2 de la copropriété.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de QUATRE MILLIONS DE FRANCS (4.000.000,00 FRS), payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 10 juillet 1991, volume 1991P, numéro 5708.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**6°) Apport par la société IMMOBILIERE DE L'ARC à la société FERBECK & VINCENT**

Suivant acte reçu par Maître LARDAUD, Notaire associé à LYON, le 1er décembre 1992,

La Société dénommée IMMOBILIERE DE L'ARC, susnommée,

Et la Société dénommée FERBECK & VINCENT, ci-après nommée,

Ont déposé audit Notaire :

1°/ Une copie certifiée conforme du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de la Société IMMOBILIERE DE L'ARC tenue le 13 décembre 1991 ayant notamment examiné et approuvé le projet d'apport en nature par la Société IMMOBILIERE DE L'ARC, à la Société FERBECK & VINCENT, d'un bien immobilier sis à VANVES, 27 rue Jean Bleuzen.

2°/ Une copie certifiée conforme du procès-verbal de la réunion du Conseil d'Administration de la Société dénommée FERBECK & VINCENT, tenue le 5 mars 1992 ayant notamment :

- examiné et approuvé le projet d'apport en nature par la Société IMMOBILIERE DE L'ARC, à la Société FERBECK & VINCENT, d'un bien immobilier à VANVES, 27 rue Jean Bleuzen,

- décidé de soumettre le projet d'augmentation du capital et la prime d'apport correspondante à l'approbation de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires convoquée pour le 16 avril 1992 à 9 heures à PARIS 20 Rue de l'Arc de Triomphe, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- . lecture des rapports du Conseil d'Administration et du Commissaire aux apports ;
- . approbation de l'apport en nature consenti à la Société, de son évaluation et de sa rémunération ;
- . approbation de l'augmentation du capital social correspondante ;
- . modification corrélative des statuts ;
- . affectation de la prime d'apport ;
- . questions diverses ;
- . pouvoirs.

3°/ Une copie de l'ordonnance rendue sur requête par Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de NANTERRE le 3 mars 1992 ayant nommé Monsieur Michel LECLERCQ, demeurant à CHARTRES, 28 Rue Saint Brice, en qualité de Commissaire aux apports.

4°/ Un exemplaire du rapport en date du 24 mars 1992 du Commissaire aux apports sur le bien apporté par la Société IMMOBILIERE DE L'ARC à la Société FERBECK & VINCENT, ayant émis un avis favorable sur la valeur des apports dont le total s'élevait à 8.000.000 Francs.

5°/ Une copie du récépissé de dépôt du rapport du Commissaire aux apports délivré par Monsieur le Greffier du Tribunal de Commerce de NANTERRE le 15 avril 1992 sous le n° 8953.

6°/ L'un des originaux du contrat d'apport en nature par la Société IMMOBILIERE DE L'ARC à la Société FERBECK et VINCENT en date à Paris du 16 avril 1992, enregistré à la Recette de VANVES le 5 mai 1992, Folio 51 bordereau 113/1 aux droits de 500 Francs.

Aux termes de ce contrat d'apport en nature, la Société IMMOBILIERE DE L'ARC a fait apport à la Société FERBECK ET VINCENT du lot numéro 2 du règlement de copropriété de l'immeuble à VANVES, 27 rue Jean Bleuzen.

7°/ Une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société FERBECK ET VINCENT tenue le 16 avril 1992 à 9 h, à PARIS 20ème, 20 rue de l'Arc de Triomphe, enregistré à la Recette de VANVES le 5 mai 1992 folio 51, bordereau 113/2 aux droits de 500 Francs, laquelle assemblée générale après avoir pris connaissance du contrat d'apport en nature ci-dessus, du rapport du conseil d'administration, du rapport du Commissaire aux apports à notamment :

- accepté et approuvé cet apport, son évaluation et sa rémunération ;
- décidé d'augmenter le capital social d'une somme de 4.924.000 Frs le portant ainsi de 17.850.000 Francs à 22.774.200 Francs par l'émission de 32.828 actions nouvelles d'un nominal de 150 Francs chacune, à attribuer à la Société IMMOBILIERE DE L'ARC, en contre partie de son apport ;
- constaté la réalisation définitive de l'opération d'apport et de l'augmentation de capital corrélative.

8°/ Une copie de la page du journal d'annonces légales « Les petites Affiches » n° 57 du 11 mai 1992 page 40, contenant l'avis ensuite de l'augmentation de capital réalisé ensuite de l'apport en nature.

9°/ Une copie du récépissé de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce et des Sociétés de NANTERRE des pièces afférentes à l'apport en nature et aux modifications statutaires de la Société FERBECK ET VINCENT.

10°/ Un extrait K Bis de la Société FERBECK ET VINCENT délivré le 10 septembre 1992 par le Greffe du Tribunal de Commerce de NANTERRE.

11°/ Un extrait K Bis de la Société IMMOBILIERE DE L'ARC délivré le 12 octobre 1992 par le Greffe du Tribunal de Commerce de PARIS.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 18 janvier 1993, volume 1993P, numéro 356.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**7°) Acquisition par les sociétés CICAMUR et SELECTIBANQUE du lot numéro 2**

Suivant acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à PARIS, le 19 juin 1998, les sociétés CICAMUR et SELECTIBANQUE, ci-dessus plus amplement dénommées ont acquis pour moitié chacune de :

Maître Patrick OUIZILLE, Administrateur Judiciaire de la société FERBECK & VINCENT, société anonyme ayant son siège social à VANNES (Hauts de Seine), 27 rue Jean Bleuzen, immatriculée au RCS de NANTERRE sous le numéro 457.507.531,

Un immeuble sis à VANVES (Hauts de Seine), 27 rue Jean Bleuzen, figurant au cadastre sous la section J numéro 47, lieudit « Rue Jean Bleuzen » pour une contenance de 21 ares 35 centiares, correspondant au lot numéro 2 de la copropriété.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 27 juillet 1998, volume 1998P, numéro 6925.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**8°) Acquisition par CICAMUR de la moitié indivise des lots numéros 1 et 2 appartenant à SELECTIBANQUE**

Suivant acte reçu par Maître Pierre ROCHELOIS, Notaire à PARIS, le 26 mai 2000, la société CICAMUR a acquis de la société SELECTIBANQUE,

La moitié indivise des lots numéros 1 et 2 de l'immeuble sis à VANVES (Hauts de Seine), 27 rue Jean Bleuzen, figurant au cadastre sous la section J numéro 47 lieudit « Rue Jean Bleuzen », pour une contenance de 21 ares 35 centiares.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 18 juillet 2000, volume 2000 P, numéro 6973.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**9°) Fusion - absorption de la société CICAMUR par la société dénommée FINANCIERE GALLON devenue CMCIC LEASE**

La société CICAMUR, sus-dénommée, a été absorbée par la société originellement dénommée FINANCIERE GAILLON, et a pris la dénomination de CMCIC LEASE aux termes d'une assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 1er décembre 2000.

L'ensemble des pièces relatives à la fusion par voie d'absorption et au changement de dénomination ont été déposées au rang des minutes de l'Office Notarial de Maître BONNEAU, Notaire à PARIS, le 24 janvier 2001.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 5 mars 2001, volume 2001P, numéro 2401.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**10°) Annulation de l'état descriptif de division – règlement de copropriété**

Suivant acte reçu par Maître BIGOT, Notaire à PARIS, le 30 mars 2006, dont une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 24 avril 2006, volume 2006P, numéro 4814, ayant fait l'objet d'une attestation rectificative établie par Maître GILLES, Notaire à PARIS, le 7 juin 2006, publiée audit bureau des hypothèques, le 14 juin 2006, volume 2006P, numéro 6752,

L'état descriptif de division – règlement de copropriété de l'immeuble a été purement et simplement été annulé.

**Du chef de la Société dénommée AGENCE 365**

L'immeuble appartenait à la Société dénommée AGENCE 365 susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée FONTAINE, société anonyme au capital de 4.266.000 Francs, ayant son siège social à PARIS (75001), 181 rue Saint Honoré, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 8.552.003.972.

Suivant acte de vente reçu par Maître LARDAUD, Notaire à LYON, le 30 avril 1991.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de VINGT CINQ MILLIONS SEPT CENT VINGT MILLE FRANCS (25.720.000 Frs).

Le vendeur a fait réserve à son profit du privilège de vendeur et de l'action résolutoire. Toutefois il a dispensé le notaire de prendre inscription de ce privilège ainsi que de l'action résolutoire, se réservant de le faire lui-même, par la suite, si bon lui semble.

Audit acte, le vendeur a déclaré que l'immeuble vendu était franc et libre de toute inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 30 mai 1991, volume 1991P, numéro 4468.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

#### **Du chef de la Société dénommée FONTAINE**

L'immeuble appartenait à la Société dénommée AGENCE 365 susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée PRODUITS ALIMENTAIRES ET DE REGIME R. MARTIN, société anonyme au capital de 703.950,00 Francs, ayant son siège social à VANVES, 27 à 31 rue Jean Bleuzen, (anciennement rue de Paris numéros 85 à 89), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la Seine sous le numéro 54 B 9.756.

Suivant acte de vente reçu par Maître LEFEVRE, Notaire à PARIS, et Maître DELAFON, Notaire à PARIS, le 30 juillet 1964.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (2.185.000,00 Frs), savoir :

- A concurrence de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS (1.200.000,00 Frs) qui a été payé comptant et quittancé audit acte.
- Et à concurrence du surplus, soit la somme de NEUF CENT QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (985.000,00 Frs) au moyen des deniers provenant de partie d'un prêt.

Audit acte, le vendeur a déclaré que l'immeuble vendu était franc et libre de toute inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle, à l'exception :

- d'une inscription d'hypothèque conventionnelle, prise le 20 juillet 1960, volume 1575, numéro 48, au 8ème bureau des hypothèques de la Seine, au profit de la CAISSE FAMILIALE, en vertu d'un acte reçu par Maître BLANCHARDON, Notaire à CANNES (Alpes-Maritimes), le 27 juin 1960, pour une somme en principal de 340.000 Francs,
- d'une inscription d'hypothèque légale, prise en mars 1963, volume 1751, numéro 1, au profit de l'URSSAF pour une somme en principal de 275.246,12 Francs.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 8ème bureau de la Seine, le 28 août 1964, volume 8740, numéro 7522.

Lesquelles inscriptions ont été toutes deux radiées le 14 décembre 1964.

**ORIGINE DE PROPRIETE DE LA PARCELLE SECTION J, NUMERO 53**

**Du chef de la Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIER SURESNES CARDINAL**

L'immeuble appartenait à la Société SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE SURESNES CARDINAL, susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 RUE JEAN BLEUZEN, société civile au capital de 53.357,16 Euros, dont le siège est à VANVES (92170), 33 rue Jean Bleuzen, identifiée au SIREN sous le numéro 785.461.161 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Suivant acte reçu par Maître Eric de LA HAYE SAINT HILAIRE, Notaire à PARIS, le 14 janvier 2005.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION SOIXANTE SEPT MILLE EUROS (1.067.000,00 EUR), payé comptant et quittancé audit acte de la manière suivante :

- à concurrence de la somme de DIX SEPT MILLE EUROS (17.000,00 EUR) des deniers personnels de l'acquéreur,

- et pour le surplus, soit la somme de UN MILLION CINQUANTE MILLE EUROS (1.050.000,00 EUR), des deniers provenant du prêt de pareil montant consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE à l'acquéreur aux termes d'un acte reçu par Maître Robert BONNEAU, Notaire à PARIS, le 14 janvier 2005.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt consenti par la BANQUE DE L'ECONOMIE DU COMMERCE ET DE LA MONETIQUE, inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au profit de l'établissement prêteur au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 4 mars 2005, reprise pour ordre le 23 mars 2005, volume 2005V, numéro 1094, pour sûreté de la somme en principal de 1.050.000,00 Euros, avec effet jusqu'au 31 décembre 2018.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 14 mars 2005, volume 2005P, numéro 2752.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

**Du chef de la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 RUE JEAN BLEUZEN**

L'immeuble appartenait à la Société dénommée SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 33 RUE JEAN BLEUZEN, susnommée, pour l'avoir acquis, de :

La Société dénommée ETABLISSEMENT PELLORCE et JULLIEN, société anonyme au capital de 1.200.000,00 France, dont le siège est à MASSY (Essonne), Route de Champlan, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CORBEIL-ESSONNES sous le numéro 69 B 154.

Suivant acte reçu par Maître Michel MEUNIE, Notaire à PARIS, le 22 octobre 1971.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de NEUF CENT TRENTE CINQ MILLE FRANCS (935.000,00 FRF), payé comptant et quittancé audit acte de la manière suivante :

- à concurrence de la somme de QUATRE VINGT CINQ MILLE FRANCS (85.000,00 FRF) des deniers personnels de l'acquéreur,
- et pour le surplus, soit la somme de HUIT CENT CINQUANTE MILLE FRANCS (850.000,00 FRF), des deniers provenant du prêt consenti par la Banque de Construction et des travaux publics, le Crédit Immobilier Européen et la Société Lyonnaise de Dépôts et de Crédit Industriel à l'acquéreur aux termes d'un acte reçu par Maître MEUNIE, Notaire à PARIS, le 23 octobre 1971.

A la sûreté et garantie du remboursement du prêt consenti par la Banque de Construction et des travaux publics, le Crédit Immobilier Européen et la Société Lyonnaise de Dépôts et de Crédit Industriel, inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au profit des établissements prêteurs au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 1er décembre 1971, volume 47, numéro 33, pour sûreté de la somme en principal de 850.000,00 Francs, avec effet jusqu'au 5 octobre 1985 ; laquelle inscription est périmée.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 5ème bureau des hypothèques de NANTERRE, le 1er décembre 1971, volume 384, numéro 14.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au Notaire associé soussigné.

#### **AUTORISATIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE**

Pour permettre l'opération de construction, la société requérante a obtenu les autorisations administratives ci-après, savoir :

##### **\* Permis de démolir**

##### **- Arrêté municipal :**

Un permis de démolir concernant les constructions existantes a été délivré par Monsieur le Maire de VANVES (Hauts-de-Seine), le 26 octobre 2007, sous le numéro PD 92075 07 0192.

##### **- Affichage :**

Ce permis de démolir a fait l'objet d'un affichage régulier en mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat d'affichage relatifs au permis de démolir numéro PD 92075 07 0192 établis par Maître Jean-Eudes BICHON, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et près le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 54 avenue Charles de Gaulle, Membre de la SCP Jean-Eudes BICHON, Huissiers de Justice, les 12 novembre 2007, 12 décembre 2007 et 10 janvier 2008.

##### **- Recours :**

Il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Maire de VANVES (Hauts-de-Seine), le 29 octobre 2009, que ce permis de démolir n'a fait l'objet d'aucun recours tant hiérarchique, gracieux que contentieux de la part des tiers dans le délai qui leur était imparti ou recours administratif du Préfet ou encore retrait administratif dans le délai imparti.

##### **\* Permis de construire**

##### **- Arrêté municipal :**

Le permis de construire un ensemble immobilier comprenant une résidence services de 168 chambres avec logement gardien, une brasserie et une salle de

sports en rez-de-chaussée, un immeuble d'habitation de 29 logements et un parking souterrain sur les terrains objet des présentes a été accordé par Monsieur le Maire de VANVES (Hauts-de-Seine), le 24 avril 2008, sous le numéro PC 92075 07 0460.

Audit permis, il a notamment été prévu « *la cession gratuite au bénéfice de la Commune de Vanves des terrains situés en emplacements réservés au Plan d'Occupation des Sols pour l'élargissement de la rue Jean Bleuzen et de la rue Barbès, en vertu de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme. Cette cession concerne une emprise de 246 m<sup>2</sup> sur la rue Jean Bleuzen et une emprise de 7 m<sup>2</sup> sur la rue Barbès, estimées respectivement par France Domaine à 132 840 euros et à 3 780 euros.*

*Le pétitionnaire devra, préalablement à la cession, préparer les terrains au niveau altimétrique du permis de construire et prévoir un compactage de type 92 ou 93. »*

**- Affichage :**

Ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage régulier en mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte de deux procès-verbaux de constat établis par Maître Jean-Eudes BICHON, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et près le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 54 avenue Charles de Gaulle, Membre de la SCP Jean-Eudes BICHON, Huissiers de Justice, les 14 mai et 5 septembre 2008.

**- Recours :**

La société requérante déclare que ce permis de construire :

- a fait l'objet d'un seul recours gracieux de la SCCC LA FONDERIE, lequel recours a fait l'objet d'une décision de rejet,
- n'a fait l'objet d'aucun recours tant hiérarchique que contentieux de la part des tiers dans le délai qui leur était imparti,
- n'a fait l'objet d'aucun recours administratif du Préfet ou encore retrait administratif dans le délai imparti,

Le tout ainsi qu'il résulte d'un certificat délivré par Monsieur le Maire de VANVES, le 29 octobre 2009.

**\* Permis de construire modificatif M1**

**- Arrêté municipal :**

Un permis de construire modificatif (concernant la modification des façades de l'immeuble de logements, la modification du nombre d'unités de la résidence services (ERP classé en type O de 3ème catégorie), l'augmentation de la surface de la résidence services et des réserves commerciales, la pose d'une verrière zénithale sur la terrasse des surfaces commerciales et la suppression d'une place de stationnement en sous-sol) a été accordé par Monsieur le Maire de VANVES (Hauts-de-Seine), le 16 septembre 2009, sous le numéro PC 92075 07 0460 M1.

**- Affichage :**

La société requérante déclare que ce permis de construire modificatif fait l'objet d'un affichage régulier en mairie et sur le terrain, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage relatif au permis de construire modificatif numéro PC 92075 07 0460 M1 établis par Maître Jean-Eudes BICHON, Huissier de Justice Associé, Audiencier près le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE et près le Tribunal d'Instance de NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), demeurant à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine), 54 avenue Charles de Gaulle, Membre de la SCP Jean-Eudes BICHON, Huissiers de Justice, le 5 octobre 2009.

**- Recours :**

La société requérante déclare que les délais de recours tant hiérarchique, gracieux que contentieux de la part des tiers ou recours administratif du Préfet ou encore retrait administratif ne sont pas à ce jour expirés.

**\* Permis de construire modificatif M2**

**- Demande de permis de construire modificatif :**

Une demande de permis de construire modificatif (concernant la modification des plans intérieurs de la résidence services, la mise en accessibilité pour les handicapés de tous les studios, la suppression d'un transformateur électrique en rez-de-chaussée, et l'augmentation de la SHON du commerce) a été déposée en mairie, le 8 octobre 2009.

La société requérante déclare que ledit permis de construire modificatif n'est pas obtenu à ce jour.

**\* Demande de transfert du permis de démolir, du permis de construire et du permis de construire modificatif M1**

Aux termes d'un courrier en date du 28 octobre 2009, la SNC COGEDIM RESIDENCE, bénéficiaire du permis de démolir numéro PD 92075 07 0192, du permis de construire numéro PC 92075 07 0460 et du permis de construire modificatif numéro PC 92075 07 0460 M1, a demandé le transfert desdits permis au profit de la SCCV VANVES BLEUZEN, qui a déclaré accepter ledit transfert.

La société requérante déclare que ledit transfert n'est pas obtenu à ce jour.

**URBANISME**

Sont demeurées ci-annexées en copie au présent acte les pièces suivantes :

\* S'agissant de la parcelle cadastrée Section J, numéro 47 :

- une note d'informations numéro 317/09 délivrée par la mairie de VANVES, le 5 octobre 2009,
- un courrier relatif à l'alignement délivré par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, le 2 octobre 2009,
- une note de renseignements sur les carrières délivrée par l'Inspection Générale des Carrières, le 23 septembre 2009,
- un plan de situation à l'échelle 1/5.000èmes,
- un extrait du plan cadastral,
- le relevé de propriété délivré par les services du cadastre, le 2 octobre 2009.

\* S'agissant de la parcelle cadastrée Section J, numéro 53 :

- une note d'informations numéro 318/09 délivrée par la mairie de VANVES, le 5 octobre 2009,
- un courrier relatif à l'alignement délivré par le Conseil Général des Hauts-de-Seine, le 2 octobre 2009,
- une note de renseignements sur les carrières délivrée par l'Inspection Générale des Carrières, le 23 septembre 2009,
- un plan de situation à l'échelle 1/5.000èmes,
- un extrait du plan cadastral,
- le relevé de propriété délivré par les services du cadastre, le 2 octobre 2009.

**SERVITUDES**

La société requérante déclare qu'elle n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles éventuellement indiquées au présent acte.

**ETAT DES RISQUES – PLAN DE PREVENTION**

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

*« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

*II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.*

*III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.*

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

*V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »*

#### **DECLARATIONS RELATIVES A LA SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS**

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu dans le département des Hauts-de-Seine pour la Commune de VANVES, le 7 février 2006, sous le numéro 2006/083.

##### Etat des risques (article L.125-5 I du Code de l'environnement) :

Les informations mises à disposition par le préfet font mention de l'existence sur la Commune de VANVES du plan de prévention des risques suivant :

. Périmètre des zones de risques carrières pris en application de l'ancien article R.111-3 du Code de l'urbanisme.

La société requérante déclare qu'il résulte de la consultation de ce plan que l'immeuble objet des présentes n'est pas concerné par le risque carrières.

Ce plan avec l'indication de la situation de l'immeuble est demeuré ci-annexé.

L'état des risques naturels et technologiques conforme à l'arrêté du 13 octobre 2005 pris en application de l'article R.125-26 du Code de l'environnement est également demeuré ci-annexé.

##### Déclaration relatives aux sinistres (article L.125-5 IV du Code de l'environnement) :

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement), la société requérante déclare que pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble objet des présentes n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

## DIVISION CADASTRALE

La société requérante devant céder gratuitement à la Commune de VANVES une emprise de 246 m<sup>2</sup> sur la rue Jean Bleuzen et une emprise de 7 m<sup>2</sup> sur la rue Barbès, en application des prescriptions du permis de construire sus-analysé accordé par Monsieur le Maire de VANVES, le 24 avril 2008, sous le numéro PC 92075 07 0460,

L'assiette cadastrale de l'ensemble immobilier à construire sera constituée par le périmètre des parcelles cadastrées savoir :

- Section J, numéro 218, lieudit « rue Jean Bleuzen », pour une superficie de dix neuf ares soixante seize centiares (00ha 19a 76ca), figurant sous teinte rouge au plan ci-annexé établi par le Cabinet GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts, dont le siège est à SEVRES (92310), 6 rue de Wolfenbüttel,

- Section J, numéro 220, lieudit « 33 rue Jean Bleuzen », pour une superficie de sept ares soixante et onze centiares (00ha 07a 71ca), figurant sous teinte vert foncé audit plan.

Ces parcelles proviennent de la division de deux parcelles de plus grande importance, savoir :

La parcelle originellement cadastrée Section J, numéro 47, laquelle est divisée en deux nouvelles parcelles, savoir :

- Section J, numéro 218, pour une superficie de dix neuf ares soixante seize centiares (00ha 19a 76ca), objet des présentes, figurant sous teinte rouge au plan ci-annexé établi par le Cabinet GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts, dont le siège est à SEVRES (92310), 6 rue de Wolfenbüttel,

- Section J, numéro 219, pour une superficie de un are cinquante trois centiares (00ha 01a 53ca), exclue des présentes, et restant appartenir à la société requérante, figurant sous teinte vert clair audit plan.

La parcelle cadastrée Section J, numéro 53, laquelle est divisée en trois nouvelles parcelles, savoir :

- Section J, numéro 220, pour une superficie de sept ares soixante et onze centiares (00ha 07a 71ca), objet des présentes, figurant sous teinte vert foncé audit plan,

- Section J, numéro 221, pour une superficie de quatre vingt dix centiares (00ha 00a 90ca), exclue des présentes, et restant appartenir à la société requérante, figurant sous teinte violet audit plan,

- Section J, numéro 222, pour une superficie de sept centiares (00ha 00a 07ca), exclue des présentes, et restant appartenir à la société requérante, figurant sous teinte bleu audit plan.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts, dont le siège est à SEVRES (92310), 6 rue de Wolfenbüttel, le 26 octobre 2009, sous le numéro 415D.

Une copie de ce document est demeurée ci-annexée.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

# PREMIERE PARTIE

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

### OBJET DU PRESENT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES IMMOBILIERS

Le présente état descriptif de division en volumes s'applique à **UN IMMEUBLE** à construire sur un terrain situé à VANVES (HAUTS-DE-SEINE) 92170, 27, 33 et 35 rue Jean Bleuzen et 5 rue Barbès, cadastré savoir :

- Section J, numéro 218, lieudit « rue Jean Bleuzen », pour une superficie de dix neuf ares soixante seize centiares (00ha 19a 76ca),
- Section J, numéro 220, lieudit « 33 rue Jean Bleuzen », pour une superficie de sept ares soixante et onze centiares (00ha 07a 71ca).

### DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier, objet des présentes, comprend :

• Un ensemble de constructions comprenant au total SIX niveaux sur rez-de-chaussée et un sous-sol, à savoir, sans que cette énonciation soit limitative :

#### Au niveau SOUS-SOL

- Deux parcs de stationnement accessibles par une rampe commune à sens de circulation alterné à laquelle on accède depuis la rue Jean Bleuzen.
- Locaux à usage communs
- Locaux techniques
- Bassin de rétention des eaux

#### Au niveau RDC

- Locaux à usage de commerces, activités ou services, locaux à usage d'habitation, accès des locaux d'habitation, locaux divers.

#### Aux niveaux + 1 à + 6

- Locaux à usage d'habitation, lingerie, balcons et terrasses.

### OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Il est ici précisé que l'ensemble immobilier objet des présentes, ne sera pas régi par la loi du 10 juillet 1965, en tant qu'elle institue le régime de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le présent état descriptif de division identifie des volumes immobiliers de pleine et entière propriété, dans le cadre du régime du droit de superficie. Il énonce également l'ensemble des servitudes issues de l'imbrication de ces volumes, qui permettent leur coexistence.

### SERVITUDES

Cet ensemble immobilier supportera toutes les servitudes actives et passives pouvant présentement exister, les obligations résultant des mitoyennetés avec les immeubles voisins, ainsi que les servitudes résultant éventuellement des actes ci-dessus relatés dans l'origine de propriété.

## **DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER EN VOLUMES**

### **DEFINITIONS**

Préalablement à la définition des volumes, les précisions suivantes sont données :

#### **Volumes**

Lesdits volumes s'entendent dans l'espace exprimé en trois dimensions, et expriment des volumes capables. Pour leur description plus aisée, les volumes sont divisés, si nécessaire, en fractions de volumes simples, à l'intérieur desquelles il n'existe aucune rupture de niveau en limite inférieure ou supérieure.

#### **Surfaces**

Les surfaces données ci-après sont des surfaces exprimées en mètres carrés.

#### **Nivellement**

Le nivellement est rattaché au système NGF.

#### **Mitoyenneté**

Toutes les cloisons verticales séparant deux volumes et non expressément comprises dans un de ces volumes de volume seront réputées mitoyennes.

#### **Tolérances**

Les cotes de nivellement indiquées ci-après pour la séparation des volumes entre eux sont des cotes moyennes et aucun des propriétaires de volume ne pourra s'en prévaloir dans le cas où, ultérieurement, il apparaîtrait quelque différence, du fait notamment des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et autres causes.

#### **Plans annexés**

La division de l'ensemble immobilier est expliquée par une série de plans à l'échelle du 1/200ème :

- Plan n° 1 : Tréfonds
- Plan n° 2 : Sous-sol
- Plan n° 3 : Rez-de-chaussée
- Plan n° 4 : Premier étage
- Plan n° 5 : Etage Courant
- Plan n° 6 : Coupe schématique A-A'
- Plan n° 7 : Coupe schématique B-B'

Tel que ledit ensemble immobilier existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et tel au surplus qu'il figure aux plans datés d'octobre 2009 ci-annexés établis sur la base des éléments fournis par la société AGENCE GERARD de CUSSAC, E.U.R.L. d'Architectes à PARIS (75013), et annotés par la société GEXPERTISE CONSEIL, Géomètres-Experts à SEVRES (92310), 6 et 8 rue de Wolfenbüttel.

## **DESIGNATION DES VOLUMES**

Le bien immobilier ci-dessus est divisé en 6 volumes.

Pour les besoins de la publicité foncière, chacun de ces volumes est identifié au moyen d'un volume ayant la désignation suivante :

### **VOLUME numéro UN (VOLUME 1)**

**Le volume numéro UN comprend :**

Un volume défini comme suit :

Sans limitation en profondeur.

De l'altitude supérieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) moins 2 mètres.

Pour une surface de base de 2742m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte jaune aux plans n<sup>os</sup> 1, 6 et 7 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant :

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
Unique	2742	Sans limitation	60,38

La propriété de ce volume.

### **VOLUME numéro DEUX (VOLUME 2)**

#### **Le volume numéro DEUX comprend :**

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 5 parties définies comme suit :

#### **Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 1 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte verte au plan n<sup>o</sup> 2 ci-annexé.

#### **Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,58 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 1442 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte verte aux plans n<sup>os</sup> 2 et 7 ci-annexés.

#### **Fraction "c"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 32 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte verte au plan n°2 ci-annexé.

**Fraction "d"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 77 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte verte au plan n°2 ci-annexé.

**Fraction "e"**

A l'altitude supérieure 65,58 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Sans limitation en élévation

Pour une surface de base de 1500 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte verte aux plans n°s 3 et 7 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
"a"	1	60,38	65,48
"b"	1442	60,38	65,58
"c"	32	60,38	65,48
"d"	77	60,38	65,48
"e"	1500	65,58	Sans limitation

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume.

**VOLUME numéro TROIS (VOLUME 3)**

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 7 parties définies comme suit :

**Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 838 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue aux plans n<sup>os</sup> 2, 6 et 7 ci-annexés.

**Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,58 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 1 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue au plan n<sup>o</sup> 2 ci-annexé.

**Fraction "c"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 578 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue aux plans n<sup>os</sup> 3 et 6 ci-annexés.

**Fraction "d"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 33 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue aux plans n<sup>os</sup> 3 et 6 ci-annexés.

**Fraction "e"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 2 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue au plan n<sup>o</sup> 3 ci-annexé.

**Fraction "f"**

De l'altitude inférieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Sans limitation en élévation.

Pour une surface de base de 1160 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue aux plans n<sup>os</sup> 4, 5, 6 et 7 ci-annexés.

**Fraction "g"**

De l'altitude inférieure 70,91 correspondant à la face supérieure de la dalle du toit-terrasse (68,91) plus 2 mètres.

Sans limitation en élévation.

Pour une surface de base de 82 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte bleue aux plans n<sup>os</sup> 5 et 7 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
"a"	838	60,38	65,48
"b"	1	60,38	68,83
"c"	578	65,48	68,83
"d"	33	65,48	68,83
"e"	2	65,48	Sans
"f"	1160	68,83	limitation
"g"	82	70,91	Sans limitation

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume.

**VOLUME numéro QUATRE (VOLUME 4)**

**Le volume numéro QUATRE comprend :**

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 2 parties définies comme suit :

**Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 187 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte violette aux plans n<sup>os</sup> 2 et 6 ci-annexés.

**Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 264 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte violette aux plans n<sup>os</sup> 3 et 6 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
"a"	187	60,38	65,48
"b"	264	65,48	68,83

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume.

### **VOLUME numéro CINQ (VOLUME 5)**

#### **Le volume numéro CINQ comprend :**

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 4 parties définies comme suit :

#### **Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 28 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte rose aux plans n<sup>os</sup> 2 et 7 ci-annexés.

#### **Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,58 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 57 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte rose aux plans n<sup>os</sup> 2 et 7 ci-annexés.

#### **Fraction "c"**

De l'altitude inférieure 60,38 correspondant à la face inférieure de la dalle formant le plancher bas du niveau sous-sol (62,38) à cet endroit moins 2 mètres.

A l'altitude supérieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

Pour une surface de base de 79 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte rose aux plans n<sup>os</sup> 2 et 6 ci-annexés.

**Fraction "d"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 90 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte rose aux plans n° 3 et 6 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
"a"	28	60,38	65,48
"b"	57	60,38	65,58
"c"	79	60,38	65,48
"d"	90	65,48	68,83

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume.

**VOLUME numéro SIX (VOLUME 6)****Le volume numéro SIX comprend :**

Un volume, fractionné pour sa description plus aisée en 2 parties définies comme suit :

**Fraction "a"**

De l'altitude inférieure 65,48 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau rez-de-chaussée à cet endroit.

A l'altitude supérieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

Pour une surface de base de 275 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte marron aux plans n° 3, 6 et 7 ci-annexés.

**Fraction "b"**

De l'altitude inférieure 68,83 correspondant à la face supérieure de la dalle formant le plancher bas du niveau premier étage à cet endroit.

De l'altitude inférieure 70,91 correspondant à la face supérieure de la dalle du toit-terrasse (68,91) plus 2 mètres.

Pour une surface de base de 82 m<sup>2</sup>

Telle que représentée sous teinte marron aux plans n° 4 et 6 ci-annexés.

Le tout résumé dans le tableau suivant:

Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
"a"	275	65,48	68,83
"b"	82	68,83	70,91

La propriété de ce volume, et de la construction comprise à l'intérieur de ce volume.

#### TABLEAU RECAPITULATIF DES VOLUMES

N° du volume	Fraction	Surface en m <sup>2</sup>	Altitude Inférieure Moyenne	Altitude supérieure Moyenne
1	Unique	2742	Sans limitation	59.30
2	"a"	1	60,38	65,48
	"b"	1442	60,38	65,58
	"c"	32	60,38	65,48
	"d"	77	60,38	65,48
	"e"	1500	65,58	Sans limitation
3	"a"	838	60,38	65,48
	"b"	1	60,38	65,58
	"c"	578	65,48	68,83
	"d"	33	65,48	68,83
	"e"	2	65,48	68,83
	"f"	1160	68,83	Sans limitation
	"g"	82	70,91	Sans limitation
4	"a"	187	60,38	65,48
	"b"	264	65,48	68,83
5	"a"	28	60,38	65,48
	"b"	57	60,38	65,58
	"c"	79	60,38	65,48
	"d"	90	65,48	68,83
6	"a"	275	65,48	68,83
	"b"	82	68,83	70,91

## DEUXIEME PARTIE

### CAHIER DES CHARGES

#### GENERALITES

#### A - NATURE, OBJET ET ASSIETTE DU PRESENT DOCUMENT

##### **1°) Nature**

Le présent document est le cahier des règles et servitudes d'usage et de jouissance applicables aux biens immobiliers de toutes natures, aux ouvrages et équipements formant l'ensemble immobilier de volumes.

##### **2°) Objet :**

Son objet est notamment :

- de définir les règles régissant, à la fois, les volumes immobiliers et les personnes, qu'elles soient titulaires de droits réels immobiliers ou simples occupants, ou intervenants à quelque titre que ce soit dans l'ensemble immobilier.

- de fixer les modalités d'utilisation de tout bien ou droit immobilier à caractère privatif, ainsi que tous ouvrages et équipements collectifs situés dans cet ensemble.

- de répartir les charges d'entretien, de gestion, de réparation, de reconstruction entre tous les détenteurs d'un droit réel dans cet ensemble immobilier.

- d'établir les servitudes d'intérêt général.

- de fixer les droits et obligations de tous acquéreurs de biens ou droits immobiliers.

##### **3°) Assiette**

L'assiette ou champ d'application du présent document est constituée par le périmètre des parcelles cadastrées savoir :

- Section J, numéro 218, lieudit « rue Jean Bleuzen », pour une superficie de dix neuf ares soixante seize centiares (00ha 19a 76ca),

- Section J, numéro 220, lieudit « 33 rue Jean Bleuzen », pour une superficie de sept ares soixante et onze centiares (00ha 07a 71ca),

Pour une superficie cadastrale totale de vingt sept ares quarante sept centiares (00ha 27a 47ca).

#### B - DEFINITIONS DIVERSES

##### **1°) Réseaux**

L'ensemble immobilier considéré comprend diverses canalisations et installations nécessaires à la desserte des différents volumes, les servitudes de réseaux sont précisées à l'article 6 ci-après.

##### **2°) Nature des droits**

Le démembrement ou la dissociation juridique d'un ensemble immobilier en volumes suppose l'indépendance complète de chacun des volumes par rapport aux autres ; elle ne crée aucune indivision ; il n'est attribué aucune quote-part indivise aux

lots créés qui ne sont reliés entre eux que par le réseau de servitudes dont il sera ci-après parlé.

Ni la loi sur la copropriété, ni celle sur les lotissements ne s'appliquent à cette division.

## **CHAPITRE I - VALIDITE DU CAHIER DES CHARGES**

### **ARTICLE 1 - CREATION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (A.S.L.)**

Une association syndicale libre sera créée ultérieurement pour la gestion des équipements et ouvrages communs à tous les volumes (impôts fonciers, droits à bâtir résiduels, assurances, entretiens et reconstruction des éléments d'équipements communs).

Toute cession contiendra l'adhésion de plein droit par les cessionnaires à l'Association Syndicale Libre et dans tous les cas, il leur sera fait obligation au respect du règlement et au paiement des charges établies par cette association dont la répartition sera faite ci-après.

### **ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges s'applique à l'assiette déterminée dans l'état descriptif de division en volumes.

### **ARTICLE 3 - ENGAGEMENT DES ACQUEREURS DE VOLUMES IMMOBILIERS**

Les dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, s'imposent :

- aux acquéreurs de biens ou droits immobiliers de toute nature qui seront cédés par le propriétaire et aux cessionnaires successifs de tout ou partie de ces droits.

- à tous bénéficiaires de quelque bien ou droit immobilier que ce soit, ou à toute personne concernée juridiquement par l'état de division en volumes.

- à tous occupants d'un bien immobilier dans l'ensemble immobilier de volumes quelque soit son titre juridique à l'occupation dudit bien.

Toute convention de quelque nature que ce soit (vente, bail, etc ...) portant sur des biens ou droits de toute nature (parcelles de terrains, volumes immobiliers, locaux soumis au régime de la copropriété, etc ...) intervenant soit entre le vendeur et ses cocontractants, soit entre les cessionnaires successifs desdits biens et droits immobiliers, devra faire mention de l'acceptation sans réserve, par les parties à la convention, des dispositions du présent cahier des charges, de ses modifications ou compléments à intervenir, dont il sera dit dans lesdites conventions, que les parties en ont pris connaissance.

## **CHAPITRE II - REALISATION DES EQUIPEMENTS NOUVEAUX**

### **ARTICLE 4**

Les taxes de raccordement des différents réseaux, le cas échéant, seront à la charge des utilisateurs et devront être réglées au service public ou concessionnaire intéressé.

## **CHAPITRE III - DROITS DE PROPRIÉTÉ - SERVITUDES**

### **ARTICLE 5**

Sont réputés «communs», tous réseaux ou ouvrages qui ne sont pas affectés à l'usage exclusif ou privatif d'un volume déterminé.

### **ARTICLE 6 – SERVITUDES GÉNÉRALES ET PARTICULIÈRES**

#### **1°) SERVITUDES GÉNÉRALES**

En raison de la superposition et de l'imbrication des différents ouvrages composant l'ensemble immobilier et afin d'en permettre une utilisation rationnelle, les différents propriétaires de ses ouvrages devront souffrir et respecter toutes les servitudes nécessaires à la coexistence des volumes entre eux et notamment les servitudes et charges ci-après.

Au regard des obligations réelles qui découleront de ces servitudes, chacun des volumes de l'ensemble immobilier sera considéré à l'égard des autres comme fonds servant et fonds dominant et réciproquement. Par le seul fait de l'acquisition de ces volumes leurs propriétaires seront réputés accepter et consentir les servitudes en cause, sans aucune indemnité quelconque.

#### **1) Servitudes générales d'appui, d'accrochage et de prospect**

L'ensemble immobilier étant composé de divers ouvrages superposés et imbriqués, les ouvrages qui supportent de quelque manière que ce soit d'autres ouvrages appartenant à d'autres propriétaires, sont grevés de toutes les servitudes d'appui et d'accrochage.

Les différents ouvrages sont en outre grevés et profitent de toutes servitudes, de vue, de prospect et de surplomb, rendues nécessaires par la structure même de l'ensemble immobilier.

En outre, les charges maximales pour lesquelles les structures porteuses ont été réalisées et telles qu'elles résultent du projet faisant l'objet du dépôt des permis de construire devront être constamment respectées lors de la construction ou toute modification des ouvrages compris dans chaque volume.

#### **2) Servitude d'accrochage**

Dans le cas où la dalle constituant le plafond ou le plancher d'un local n'appartiendra pas au propriétaire de ce local mais au propriétaire d'un « volume » supérieur ou inférieur, cette dalle sera grevée d'une servitude d'accrochage pour des équipements divers (canalisations, faux plafonds, éléments de décoration) entraînant des charges compatibles avec les structures portantes. Le propriétaire du local aura ainsi le droit de pratiquer de petits percements, travaux et ouvrages susceptibles de n'apporter aucune détérioration aux structures porteuses et a fortiori de ne pas porter atteinte à la stabilité de celles-ci.

#### **3) Canalisations, gaines et réseaux divers**

Les différents ouvrages appartenant à des propriétaires distincts sont grevés de servitudes réciproques pour l'installation et le passage, l'entretien, la réparation et le remplacement de toutes canalisations, gaines et réseaux divers qu'ils soient publics ou privés nécessaires à l'alimentation et l'évacuation technique de toutes les parties de l'ensemble immobilier. Ces servitudes devront être exercées de manière à gêner le moins possible l'utilisation et l'usage normal des ouvrages grevés.

Dans la mesure où ils ne demeureront pas la propriété des services publics ou de la société concessionnaire, les canalisations, gaines et réseaux divers affectés à l'usage d'un volume, seront la propriété de ce volume à partir des canalisations générales. Lorsque ces canalisations, gaines et réseaux seront, sur une partie de leur parcours, communs à deux ou plusieurs volumes ils seront indivis entre ces volumes et leur entretien et remplacement seront exécutés par l'Association Syndicale Libre dont il est ci-après question à l'article 5b.

#### **4) Mitoyennetés**

Toutes cloisons verticales séparant deux volumes et non expressément comprises dans un de ces volumes, seront réputées mitoyennes.

#### **5) Entretien - Réparations - Reconstruction**

##### **a) Obligation générale d'entretien et réparation**

Chaque propriétaire devra assurer l'entretien et la réparation de ses locaux et ouvrages de façon telle qu'ils n'affectent à aucun moment la solidité de l'ensemble immobilier et la sécurité de ses occupants et qu'ils n'entravent pas l'utilisation normale des autres parties de l'immeuble.

À cet effet, chaque fonds bénéficie sur les fonds qui lui sont contigus, des servitudes de tour d'échelle pour permettre l'exécution des travaux sur les murs de façades.

##### **b) Ouvrages et équipement d'intérêt collectif**

La gestion, l'entretien et la réparation des ouvrages et équipements de l'ensemble immobilier présentant un intérêt collectif pour l'ensemble de ses propriétaires ou pour certains d'entre eux, seront assurés par une Association Syndicale Libre.

Cette Association Syndicale Libre réunira les propriétaires de l'ensemble immobilier et ceux-ci en deviendront membres de plein droit par la seule conclusion des conventions ou par la seule survenance des événements leur conférant un droit de propriété sur l'un des éléments de l'ensemble immobilier.

##### **c) Travaux - Modifications - Reconstruction**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité de l'ensemble immobilier, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de tous les autres propriétaires concernés ou avec celui de l'Association Syndicale susvisée au b). Il pourra être exigé que les travaux soient réalisés sous le contrôle de l'architecte de l'ensemble immobilier dont les honoraires seront à la charge de l'auteur des travaux en cause.

Lorsque les travaux envisagés affectent l'usage d'éléments de l'ensemble immobilier appartenant à d'autres propriétaires, ils ne pourront être entrepris qu'avec l'accord préalable et écrit de ces propriétaires.

Si les travaux envisagés affectent à la fois la solidité de l'ensemble immobilier et l'usage des éléments de celui-ci appartenant à d'autres propriétaires, les dispositions figurant aux deux alinéas qui précèdent seront applicables cumulativement.

En cas de destruction involontaire des ouvrages de l'ensemble immobilier et si leur reconstruction est décidée, les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Toutefois, si un ou plusieurs propriétaires décident de ne pas reconstruire, ils devront indemniser les autres propriétaires du préjudice qui en résultera pour eux. Cette indemnisation aura lieu dans des conditions fixées soit à l'amiable soit par voie d'expertise. Dans ce dernier cas, si les parties ne sont pas d'accord sur le choix d'un expert, ce dernier sera nommé par voie judiciaire à la demande de la partie la plus diligente.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'ensemble immobilier devra obligatoirement être exécutés en respectant :

- Les limites des volumes dont dépendent ces ouvrages, telles qu'elles sont définies ci-dessus.
- Les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur.
- Et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

#### **6) Modalités d'exercice des servitudes ci-dessus**

Les modalités d'exercice des servitudes ci-dessus seront, le cas échéant, ultérieurement précisées aux termes d'une convention conclue entre tous les propriétaires des ouvrages de l'ensemble immobilier.

Cette convention définira notamment les modalités d'entretien, réparations, reconstruction ou assurances des équipements et ouvrages concernés par ces servitudes et fixera, s'il y a lieu, la répartition de certaines dépenses entre les propriétaires concernés.

D'une manière générale, chaque propriétaire de l'ensemble immobilier devra accepter et consentir sans indemnité les servitudes non prévues au présent acte et qu'il s'avérerait nécessaire de constituer pour l'utilisation normale des différents volumes.

### **2°) SERVITUDES PARTICULIERES AUX VOLUMES**

#### **VOLUME 2**

Le volume 2 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de sortie de ventilation haute de son parc de stationnement sur le volume 3 (fonds servant).

Cette servitude emporte l'interdiction pour le propriétaire du volume 3 d'empêcher lesdites circulations d'air, notamment par l'obstruction des grillages ou l'édification de toute construction entre les deux parcs de stationnement.

Le volume 2 (Fonds Dominant) bénéficie d'une servitude de récupération des eaux de pluie (récupération en toiture et réseaux du volume 3) sur le volume 3 (fonds servant).

Cette servitude emporte l'interdiction pour le propriétaire du volume 3 d'empêcher la descente des eaux de pluie.

Cette servitude est matérialisée par des hachures rouges sur le plan du premier étage.

Le volume 2 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage véhicules et vélos sur le volume 5 (fonds servant).

Le volume 2 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage piétons et matériels, pour la sortie des containers poubelles, sur le volume 5 (fonds servant).

#### **VOLUME 3**

Le volume 3 (Fonds Dominant) bénéficie au rez-de-chaussée d'une servitude de passage piétons (issue de secours uniquement en cas de détection incendie) sur le volume 2 (fonds servant), telle que matérialisée sur le plan de rez-de-chaussée par des hachures rouges.

Le volume 3 (Fonds Dominant) bénéficie d'une servitude de passage piétons et matériels sur le volume 2 (fonds servant), afin de permettre l'entretien de la grille de ventilation du parc de stationnement.

Le volume 3 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage véhicules sur le volume 5 (fonds servant).

Le volume 3 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage piétons et matériels, pour la sortie des containers poubelles, sur le volume 5 (fonds servant).

Le volume 3 (Fonds Dominant) bénéficie au rez-de-chaussée d'une servitude de passage piétons et de non aedificandi d'environ 12m<sup>2</sup>, comprise entre les cotes NGF 65.48 et 68.83, sur le volume 4 (fonds servant) et telle que matérialisée sur le plan n°3 par des hachures bleues.

Etant ici précisé que cette servitude est liée à la réalisation d'un local transformateur dans le volume 3 (rez-de-chaussée).

A défaut de la réalisation de ce local transformateur au plus tard au moment de la déclaration d'achèvement des travaux, ladite servitude s'éteindra de plein droit.

Il est ici également rappelé que les fenêtres du rez-de-chaussée du volume 3 donnant directement sur le jardin du volume 2 sont de simples fenêtres et ne permettent en aucun cas l'accès au jardin du volume 2.

#### **VOLUME 4**

Le volume 4 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage piétons sur le volume 3 (fonds servant), afin de permettre l'accès aux emplacements de stationnement situés dans le volume 4.

Le volume 4 (Fonds Dominant) bénéficie au sous-sol d'une servitude de passage véhicules sur le volume 3 (fonds servant).

#### **VOLUME 5**

Le volume 5 (Fonds Dominant) bénéficie d'une servitude de récupération des eaux de pluie (récupération en toiture et réseaux du volume 3) sur les volumes 2, 3 et 6 (fonds servants).

Cette servitude emporte l'interdiction pour le propriétaire du volume 3 d'empêcher la descente des eaux de pluie.

#### **VOLUME 6**

Le volume 6 (Fonds Dominant) bénéficie au rez-de-chaussée (en partie haute) d'une servitude de passage de passage piétons et matériels sur le volume 2 afin de permettre au propriétaire du volume 6 d'assurer l'entretien et le nettoyage de ses vitres.

### **ARTICLE 7 - DISPOSITION RELATIVES A L'AMENAGEMENT ET A L'ENTRETIEN DU BATIMENT**

Tout «propriétaire» devra maintenir à ses frais, de façon permanente, en bon état de propreté et d'entretien, tant intérieur qu'extérieur, le bâtiment constituant sa propriété.

Concernant l'extérieur du bâtiment, toutes décisions du «propriétaire» d'un bâtiment, d'exécuter des travaux affectant les façades, menuiseries extérieures, garde-corps, etc... et d'une façon générale, tout ce qui est visible à l'extérieur, devra préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier.

En cas de carence d'un propriétaire de volume dans l'entretien normal de ce volume, des circulations extérieures, après une mise en demeure de l'ASL restée

infructueuse, les travaux seront exécutés sur décision de l'ASL aux frais du défaillant qui sera redevable à compter de la date d'exécution des travaux, sur le montant de ceux-ci, d'un intérêt de retard au taux fixé à l'article 26 ci-après.

### **ARTICLE 8 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE**

Tout «propriétaire» devra appliquer la réglementation en vigueur ou en usage concernant son bâtiment, ainsi que les mesures complémentaires qui pourraient être imposées à tout ou partie du bâtiment, tant par les services de sécurité que par l'association syndicale.

Il appartiendra au «propriétaire» de prendre toutes dispositions pour la surveillance de son bâtiment, et de conclure un contrat d'entretien de ses réseaux particuliers.

### **ARTICLE 9 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX TRAVAUX, MODIFICATIONS, RESTAURATIONS ET RECONSTRUCTIONS**

L'ensemble immobilier est constitué des six volumes ci-dessus désignés formant des propriétés juridiquement dissociées mais obligatoirement liées l'une à l'autre par le réseau des servitudes nécessaires à l'exercice du droit de propriété de chacun (appuis, accrochages, passages, etc).

#### **1°) Travaux - modifications**

Chaque propriétaire pourra réaliser sur ses ouvrages ou locaux, tous travaux quelconques à la condition expresse qu'ils n'affectent en rien la solidité des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes et l'usage des éléments appartenant à d'autres propriétaires.

Lorsque les travaux envisagés sont susceptibles d'affecter la solidité des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes et l'usage des éléments appartenant à d'autres propriétaires, l'Association Syndicale Libre pourra se voir confier l'ensemble des travaux.

En cas de modification des SHON existantes, une nouvelle répartition des charges générales devra être approuvée par l'Association Syndicale Libre.

#### **2°) Affectations**

Il est possible de modifier la destination des locaux sous réserve des autorisations administratives et de la prise en charge des incidences financières qui en résultent, par le volume concerné.

#### **3°) Reconstruction**

En cas de destruction de tout ou partie des parties imbriquées des constructions réalisées dans les volumes, leur reconstruction est obligatoire si les parties à reconstruire dans un volume doivent à un autre, appuis, accrochage ou autres servitudes. Les nouveaux ouvrages devront obligatoirement présenter des caractéristiques techniques au moins équivalentes à celles des ouvrages détruits.

Tout propriétaire refusant de s'exécuter serait privé de sa quote-part d'indemnité et restera tenu :

- soit de laisser traverser son volume par les structures d'appui et d'accrochage des volumes à reconstruire, et ceci conformément à l'article 698 du code civil,

- soit, par application de l'article 699, d'abandonner son bien aux autres propriétaires ou à l'association syndicale.

Bien entendu, chacun conserve la faculté de vendre son bien à un tiers qui deviendra redevable des mêmes obligations.

L'ensemble des travaux d'amélioration, de modification ou de reconstruction des ouvrages de l'immeuble seront obligatoirement être exécutés en respectant :

- les limites des lots de volumes dont dépendent ces ouvrages telles qu'elles sont définies ci-dessus,
- les autorisations administratives éventuellement nécessaires et les règles de sécurité en vigueur,
- et les conventions diverses conclues par chaque propriétaire lors de son acquisition.

#### **4°) Droits à bâtir**

Toute construction nouvelle, consommant des droits à bâtir restant, devra être approuvée par l'ASL.

Les droits à bâtir restant ou à venir seront répartis au prorata des charges générales définies à l'article 19.

#### **ARTICLE 10 - RACCORDEMENT AUX RESEAUX DIVERS**

Tout bâtiment devra être raccordé aux réseaux divers propres à sa destination.

#### **ARTICLE 11 - ENLEVEMENT DES ORDURES MENAGERES**

Toutes dispositions seront prises par les propriétaires pour respecter l'arrêté municipal de collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 12 - ASSURANCE INCENDIE - EXPLOSIONS - DEGATS DES EAUX**

Tout propriétaire sera tenu d'assurer, pour ce qui concerne son ou ses volumes, le mobilier y contenu, le recours des voisins contre l'incendie, etc ... et tout ce qui met en cause la responsabilité civile du propriétaire ou de l'occupant.

Il devra justifier annuellement du paiement des primes à une compagnie d'assurance solvable.

En outre, tout propriétaire devra acquitter les primes de l'assurance multirisques qui sera souscrite par l'association syndicale pour cet ensemble immobilier.

#### **ARTICLE 13 - GESTION DES BATIMENTS**

L'occupation d'un volume, quelle qu'en soit la destination et quels qu'en soient les titres des divers occupants, devra être organisée de telle manière qu'il y ait une personne physique ou morale unique, responsable de la gestion des services communs de ce volume.

Cette personne sera considérée, par l'association syndicale, comme seule habilitée à entretenir les relations de service, nécessaires à l'entretien et à l'usage de tout service ou équipement commun de l'ensemble immobilier.

#### **ARTICLE 14 - COMMUNICATION DU CAHIER DES CHARGES**

Le présent cahier des charges général devra être porté à la connaissance de tout acquéreur, tout locataire et occupant précaire ou temporaire du bâtiment.

Les propriétaires de volumes immobiliers s'engagent à faire figurer dans leur contrat, que les acquéreurs, locataires ou occupants ont pris connaissance du cahier des charges et s'engagent à le respecter. Le tout, sous la responsabilité des propriétaires des volumes immobiliers.

#### **ARTICLE 15 - ASSURANCES**

L'association syndicale contractera une assurance multirisques, ainsi qu'il est dit à l'article 12 ci-dessus garantissant notamment les dommages subis par les réseaux et ouvrages communs qui résultent des risques d'incendie, d'explosion, ou de dégâts des eaux.

Cette police devra également couvrir la responsabilité civile.

### **CHAPITRE IV - REPARTITION DES CHARGES**

#### **ARTICLE 16**

La répartition des charges entre les différents volumes, sera établie comme indiqué ci-après aux articles 12 et 17 des statuts de l'association syndicale, en fonction d'une part, de la surface développée hors oeuvre des constructions et d'autre part, d'un coefficient moyen attribué à chacune de ces superficies, en tenant compte de la consistance et de la situation des volumes construits.

Celle-ci est obtenue en faisant application aux surfaces construites (surfaces hors oeuvre brute y compris gaines, cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, rampes etc..) dans les différents volumes des coefficients suivants :

Habitation .....	1.00
Locaux commerciaux, professionnels et d'activités .....	1.00
Réserve commerciale en sous-sol .....	0.60
Locaux techniques .....	0.30
Locaux en sous-sol .....	0.30
Parc de stationnement en sous-sol .....	0.30

L'association syndicale pourra, à la demande de l'un des membres, modifier la répartition des charges à condition d'avoir l'accord de plus de deux tiers de ses membres.

#### **ARTICLE 17 - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES**

Volume 2	29,4%
Volume 3	64,2%
Volume 4	3,6%
Volume 6	2,8%
<hr/>	
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

## TROISIEME PARTIE

### STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE POUR L'ACQUISITION ET LA GESTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER

#### CHAPITRE I – CONSTITUTION, OBJET, DENOMINATION, DUREE

##### ARTICLE 1 – CONSTITUTION

Sont réunis en association syndicale régie par les dispositions de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004, de son décret d'application numéro 2006-504 du 3 mai 2006, et les textes subséquents, ainsi que par les présents statuts, les propriétaires de volumes constituant l'ensemble immobilier situé à VANVES (92190), 27-35 rue Jean Bleuzen, 5 rue Barbès, qui a fait l'objet d'un cahier des charges auquel il est renvoyé pour la désignation des biens composant ledit ensemble immobilier et son périmètre.

##### ARTICLE 2 – MEMBRES DE L'ASSOCIATION

Tout propriétaire de lot de volume dépendant de l'ensemble immobilier objet des présentes fait obligatoirement partie de l'association.

L'adhésion à l'association et le consentement écrit visés à l'article 7 de l'ordonnance numéro 2004-632 du 1er juillet 2004 résultent de tout acte de mutation, à titre onéreux ou gratuit, de biens immobiliers dépendant dudit ensemble.

##### ARTICLE 3 – OBJET DE L'ASSOCIATION

L'Association a pour mission générale d'assurer l'unité fonctionnelle et la conservation de l'ensemble immobilier décrit ci-dessus.

L'Association a, en particulier, les objets suivants :

- Veiller au respect des règles de sécurité.
- L'entretien et la réparation des structures porteuses de l'ensemble immobilier.
- La gestion, l'entretien, la réparation et éventuellement le remplacement de tous les ouvrages (y compris les éléments assurant l'étanchéité et le drainage de l'ensemble immobilier) et les équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ou pour certain d'entre eux.
- La souscription de toutes polices d'assurances pour couvrir d'une part, les membres de l'Association et les tiers et, d'autre part, les ouvrages et équipements dont l'Association a la charge, des conséquences de tous troubles ou sinistres susceptibles d'affecter ces ouvrages et équipements.
- Vocation à la propriété de certains ouvrages et espaces d'intérêt collectif et notamment les volumes numéros 1 et 5.

Et généralement, l'accomplissement de toutes opérations concourant directement ou indirectement à la réalisation de cet objet.

Étant précisé que :

1°- L'Association réalisera son objet ci-dessus défini, qu'elle ait ou non la propriété des ouvrages et équipements dont elle a la charge.

2°- En outre, l'Association disposera d'un droit d'accès dans les locaux ou espaces appartenant à ses membres pour faire réaliser par ses préposés ou entreprises les travaux nécessités par l'accomplissement de l'objet social.

##### ARTICLE 4 - DENOMINATION

L'association est dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 27-35 RUE JEAN BLEUZEN, 5 RUE BARBES A VANVES (92190) ».

#### **ARTICLE 5 - SIEGE**

Le siège de l'association est fixé à VANVES (92170), 27-35 rue Jean Bleuzen, 5 rue Barbès.

Il pourra être transféré en tout autre endroit de la commune sur décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 13, a, ci-après.

#### **ARTICLE 6 - DUREE**

La durée de l'association dénommée « ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER 27-35 RUE JEAN BLEUZEN, 5 RUE BARBES A VANVES (92170) » est illimitée.

### **CHAPITRE II – ASSEMBLEES GENERALES**

#### **ARTICLE 7 - COMPOSITION**

L'assemblée générale se compose des propriétaires définis à l'article 2.

Les membres de l'assemblée générale peuvent se faire représenter par un mandataire et obligatoirement lorsqu'un propriétaire est un syndicat de copropriété.

Avant chaque assemblée générale, le président du conseil d'administration de l'assemblée vérifie les mutations de propriété intervenues depuis la précédente assemblée et modifie, si besoin est, la liste nominale des membres de l'association.

#### **ARTICLE 8 – POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE**

L'assemblée générale, statuant dans les conditions prévues à l'article 13 ci-après, a compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'association.

Elle nomme les membres du conseil d'administration ; elle approuve leurs comptes et leur gestion.

Elle se prononce sur la modification des présents statuts et du cahier des charges visé à l'article 1°.

Ses décisions obligent tous les membres de l'association, y compris ceux qui ont voté contre, qui se sont abstenus ou n'ont pas pris part au vote, ou qui n'ont pas été présents ou représentés à la réunion.

#### **ARTICLE 9 - CONVOCATION**

L'assemblée générale est réunie au moins une fois par an et pour la première fois au plus tard au cours de l'année 2012.

Elle peut en outre être convoquée soit lorsque le conseil d'administration le juge nécessaire soit lorsque la demande en a été faite par écrit audit conseil par des membres de l'association représentant au moins 50% des voix de l'ensemble des propriétaires.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée à tous les membres de l'association, au domicile réel ou élu porté à la connaissance de l'association, au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Elles indiquent le jour, l'heure et le lieu de la réunion et comportent l'ordre du jour de l'assemblée.

Lorsque, en application du second alinéa ci-dessus, l'assemblée est convoquée à la demande de membres de l'association, ces derniers doivent communiquer en même temps les questions qu'ils désirent voir porter à l'ordre du jour, avec les projets de résolution à soumettre à l'assemblée, le conseil d'administration conservant le droit de présenter séparément son propre ordre du jour.

### **ARTICLE 10 – TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration de l'association – ou à son défaut, par un autre membre dudit conseil désigné par lui – assisté de deux scrutateurs choisis par l'assemblée ; elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence comportant les noms, prénoms et domiciles des membres de l'assemblée présents ou représentés, ainsi que le nombre de voix auquel chaque membre a droit.

La feuille est certifiée par le président de l'assemblée, les scrutateurs et le secrétaire de séance constituant le bureau de l'assemblée.

### **ARTICLE 11 – ORDRE DU JOUR**

Lors de la réunion annuelle de l'assemblée générale, celle-ci ne peut délibérer que sur les questions écrites à l'ordre du jour figurant dans les convocations adressées aux membres de l'association et sur les questions posées par eux au conseil d'administration au moins huit jours avant la réunion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En cas de réunion à l'initiative du conseil d'administration ou de membres de l'association en application du second alinéa de l'article 9, l'assemblée ne peut délibérer que sur les questions précisées dans les convocations.

### **ARTICLE 12 – NOMBRE DE VOIX**

Les membres de l'Assemblée disposent de voix réparties entre les sociétaires au prorata des surfaces pondérées obtenus en faisant application aux surfaces construites (surfaces hors œuvre brute y compris gaines, cages d'escaliers, cages d'ascenseurs, rampes etc..) dans leurs volumes respectifs des coefficients suivants :

Habitation .....	1.00
Locaux commerciaux, professionnels et d'activités .....	1.00
Réserve commerciale en sous-sol .....	0.60
Locaux techniques .....	0.30
Locaux en sous-sol .....	0.30
Parc de stationnement en sous-sol .....	0.30

#### Répartition des voix:

Volume 2	29,4%
Volume 3	64,2%
Volume 4	3,6%
Volume 6	2,8%

---

**TOTAL** **100%**

Toutefois, lorsqu'il s'agit de diverses catégories de charges particulières ou spéciales, seuls les membres de l'assemblée concernés par les dites charges sont admis à participer au vote en fonction des voix définies à l'alinéa précédent.

Les membres de l'assemblée seront représentés par leur syndic en cas de division en copropriété dans certains volumes.

### **ARTICLE 13 – MAJORITES REQUISES POUR L'ADOPTION DES DECISIONS**

a) En dehors des exceptions mentionnées aux b et c ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les

propriétaires présents ou représentés, les voix de ceux qui se sont abstenus, qui n'ont pas pris part au vote ou se sont exprimés par un vote blanc ou nul n'étant pas prises en compte, pour le calcul de la majorité.

b) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service commun, sur un projet de suppression de l'un d'eux ou sur un projet de transfert de propriété au profit de l'association, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix de tous les propriétaires de l'ensemble immobilier.

A défaut de décision prise à cette majorité, une nouvelle assemblée, tenue sur une seconde convocation, pourra prendre sa décision à la majorité simple prévue au a) ci-dessus.

c) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de modification des présents statuts ou du cahier des charges visé à l'article 1°, ses décisions sont prises par la moitié des membres de l'association détenant ensemble les deux tiers au moins des voix des propriétaires de l'ensemble immobilier.

#### **ARTICLE 14 – DELIBERATIONS ; NOTIFICATION**

Les délibérations de l'assemblée générale sont inscrites par ordre de date sur un registre spécial ouvert à cet effet.

Les décisions sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires qui n'ont été ni présents ni représentés à l'assemblée au cours de laquelle elles ont été adoptées, ainsi qu'aux propriétaires qui s'y sont opposés ; elles sont communiquées aux autres propriétaires par pli ordinaire.

### **CHAPITRE III – ADMINISTRATION**

#### **ARTICLE 15 - PRINCIPE**

L'association syndicale est gérée par un conseil d'administration de deux membres au moins, nommés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 13, a, ci-dessus, pour une durée de cinq ans ; ils sont rééligibles.

Toutefois, jusqu'à la première assemblée générale, qui devra se réunir dans le délai prévu à l'article 9, l'association sera provisoirement assurée par la société ICADE RESIDENCES SERVICES, dont le siège est à PARIS (75019), Millénaire 1, 35 rue de la Gare.

Le président du conseil d'administration, choisi parmi ses membres, est élu par eux à la majorité simple, pour une durée de trois ans ; il est rééligible.

#### **ARTICLE 16 – REUNIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration est réuni à la diligence de son président, au lieu désigné par lui.

Ses délibérations sont adoptées à la majorité des administrateurs présents ; en cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. Elles sont inscrites, par ordre de date, sur un registre ouvert à cet effet et signées par les membres du conseil d'administration présents à la réunion.

#### **ARTICLE 17 – POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration dispose des pouvoirs de gestion les plus étendus dans le cadre de l'objet dévolu à l'association par l'article 3 ci-dessus.

Il détient notamment, les pouvoirs suivants :

- il établit le budget annuel de l'association ;
- il contracte les emprunts nécessaires et perçoit toutes subventions ;

- il décide l'exécution des travaux de maintenance et autres des biens, équipements et services collectifs énoncés à l'article 3 ci-dessus comme de ceux ultérieurement créés à l'initiative de l'assemblée générale ;

- il décide l'exécution des travaux d'aménagement d'installations ou éléments d'équipement nouveaux décidés par l'assemblée générale ;

- il autorise son président à recevoir, au nom de l'association et à titre gratuit, la propriété des installations, éléments d'équipement et services communs relevant de la gestion de l'association en application de l'article 3 (et notamment les volumes 1 et 5) et, à l'inverse, à procéder à la cession gratuite, à la commune, des voies dont le classement dans la voirie communale aura été prononcé ; les actes nécessaires aux opérations de transfert ci-dessus sont passés par le président, sur délégation du conseil ;

- il détermine le nombre et la catégorie des emplois du personnel de l'association ;

- il transige, compromet, acquiesce et désiste sur toutes actions judiciaires.

- il autorise le président du conseil d'administration à déléguer tout ou partie de ses attributions auprès d'un professionnel.

#### **ARTICLE 18 – ATTRIBUTIONS DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le président du conseil d'administration le réunit chaque fois qu'il le juge nécessaire.

Il est chargé :

- d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration ;

- de conclure, en conséquence, tous contrats, conventions et marchés au nom de l'association et d'en surveiller l'exécution ;

- de procéder à tous appels de fonds destinés à couvrir les dépenses de l'association et de poursuivre leur recouvrement, au besoin par la voie judiciaire ;

- de procéder au règlement des sommes dues par l'association en vertu des conventions, contrats et marchés ou pour toute autre cause, comme de poursuivre le recouvrement de toutes créances de l'association ;

- de représenter l'association dans les actes de la vie civile entrant dans la mission définie à l'article 3, ainsi qu'en justice comme demandeur ou défendeur ;

- de signer tout acte d'acquisition de certains ouvrages et espaces d'intérêts collectifs, et notamment de signer l'acte d'acquisition des volumes 1 et 5 ;

- de prendre toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine réunion du conseil d'administration et de l'assemblée générale ;

- d'ouvrir au nom de l'association, tous comptes bancaires ou postaux, de placer et de retirer les fonds ;

- d'engager le personnel nécessaire à l'accomplissement de la mission de l'association, de fixer les conditions de son emploi et d'assurer sa rémunération ;

Le conseil d'administration peut en outre consentir une délégation spéciale à l'un de ses membres.

## **CHAPITRE IV – CHARGES DE L'ASSOCIATION**

### **ARTICLE 19 – DEFINITION ET REPARTITION**

Les frais et charges de l'association comprennent :

- Les frais d'entretien, réparations, remplacement et éventuellement reconstruction des structures porteuses de l'ensemble immobilier et plus généralement de tous les ouvrages et équipements présentant un intérêt collectif pour tous les propriétaires de l'ensemble immobilier ou pour certains d'entre eux.

- Les dépenses relatives aux canalisations, gaines de ventilation, réseaux d'eau et d'assainissement à usage commun et d'une manière générale, toutes dépenses autres que celles susvisées.

- Les frais et charges de l'association sont répartis entre les sociétaires, dès l'achèvement de leur immeuble, au prorata des voix leur appartenant respectivement et définies ci-dessus.

Toutefois certaines charges pourront faire l'objet d'une répartition particulière, notamment les charges ci-dessous définies.

#### **Charges propres au parc de stationnement compris dans le volume 3 (servitude de passage au profit du volume 4)**

Les charges seront réparties au prorata du nombre d'emplacements de stationnement compris dans les volumes 3 et 4.

Il s'agit des frais :

- d'entretien, de réparation, de reconstruction des circulations du parc de stationnement compris dans le volume 3,

- d'entretien, de réparation, de remplacement de la porte automatique comprise dans le volume 3 (sous-sol),

- des frais d'éclairage et de consommation électrique du fonctionnement de la porte automatique comprise dans le volume 3 (la consommation est déterminée par comptage particulier).

#### **Charges propres a la rampe et a la porte automatique compris dans le volume 5 (servitude de passage au profit des volumes 2, 3 et 4)**

Les charges seront réparties au prorata du nombre d'emplacements de stationnement compris dans les volumes 2, 3 et 4.

Il s'agit des frais :

- d'entretien, de réparation, de reconstruction de l'entrée commune des parcs de stationnement, de sa rampe commune d'accès jusqu'au et depuis le sous-sol,

- d'entretien, de réparation, de remplacement de la porte automatique commune (rez-de-chaussée),

- des frais d'éclairage et de consommation électrique du fonctionnement de la porte automatique (la consommation est déterminée par comptage particulier),

### **ARTICLE 20– APPELS DE FONDS**

Les charges définies à l'article 19 donnent lieu à des appels de fonds adressés à chaque propriétaire.

Ces appels de fonds, ont lieu aux époques fixées par l'administrateur, soit sur envoi d'un décompte de dépenses effectuées, soit en fonction du budget prévisionnel établi par le conseil.

#### **ARTICLE 21 -- RECOUVREMENT DES CHARGES AUPRES DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION**

L'administrateur procède au recouvrement des sommes dues par les membres de l'association.

Trente jours après une mise en demeure par lettre recommandée, les propriétaires n'ayant pas acquitté leur part de charges cessent de pouvoir bénéficier des services gérés par l'association.

Les intérêts sur les sommes dues à l'association à compter de l'échéance ci-dessus, correspondent au taux légal prévu en matière civile majoré de 3 points.

Chaque propriétaire actuel est solidairement responsable avec les précédents propriétaires de son volume envers l'association des sommes dont celle-ci resteraient créancière en application de l'article 20.

En conséquence, il peut être directement poursuivi pour le paiement des arriérés venus à échéance avant son acquisition.

#### **ARTICLE 22 -- MUTATION DE PROPRIETE**

Chaque propriétaire est tenu de porter à la connaissance de l'association dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique de vente, le transfert de propriété de son lot, faute de quoi la mutation intervenue serait inopposable à l'association.

### **CHAPITRE V -- DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **ARTICLE 23 -- CARENCE DE L'ASSOCIATION**

En cas de carence de l'association dans l'accomplissement de sa mission, un administrateur provisoire peut être désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'ensemble immobilier, à la requête de deux propriétaires représentant au moins 30% des voix de tous les membres de l'association.

L'administrateur provisoire dispose des pouvoirs dévolus à l'administrateur par l'article 16 ci-dessus.

#### **ARTICLE 24 -- DISSOLUTION DE L'ASSOCIATION**

La dissolution de l'association ne peut intervenir que pour l'une des deux causes ci-après :

- disparition définitive de l'objet défini à l'article 3 ;
- recours à un autre mode de gestion des installations, équipements et services énoncés à l'article 3.

La dissolution de l'association pour cette dernière cause doit être décidée à la majorité des trois quarts au moins des voix de l'ensemble des propriétaires.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent état descriptif de division en lots de volumes sera publié au 2EME bureau des hypothèques de VANVES.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présents statuts, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble objet de l'association.

### FRAIS

Les frais d'établissement du présent état et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant.

### ELECTION DE DOMICILE

Le requérant fait élection de domicile en son siège sus-indiqué.

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maîtres Bruno VINCENT, Jean PLUVINAGE, Jean-Christophe BESSE, Cécile MEUNIER et Séverine PICARD, Notaires Associés à PARIS (7ème), 183 boulevard Saint Germain. Téléphone : 01.44.39.26.70 Télécopie : 01.44.39.26.89. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### DONT ACTE SUR QUARANTE-DEUX PAGES.

#### Comprenant

- renvoi approuvé : aucun
- barre tirée dans des blancs : aucune
- blanc bâtonné : aucun
- ligne entière rayée : aucune
- chiffre rayé nul : aucun
- mot nul : aucun

#### Paraphes

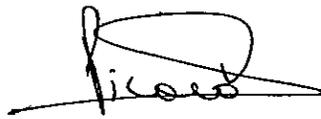
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.  
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée et plus spécialement en ce qui concerne la Société dénommée SCCV VANVES BLEUZEN, Société civile de construction vente, au vu de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 513178830.

Il certifie la présente copie contenue en quarante trois pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

A PARIS le 5 novembre 2009.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Picard', written over a horizontal line.