

SCCV WELLER - G2G CONSEIL - VILLA AUGUSTA

Handschuheim (67) – Construction d'un
ensemble de logements

*Dossier de demande de
dérogation aux mesures de
protection au titre du code de
l'environnement*



www.archimed-env.com

* 5, rue du Talus
67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

* Téléphone : +33 (0) 3 68 33 97 46
contact@archimed-env.com

* RCS STRASBOURG 802 657 437
SIRET 802 657 437 000 25 – NAF : 7112B

* Responsable légale
Amandine KUBLER



+ certification NF X 31-620-5 ATTES

Sommaire

1. Contexte du projet.....	.6
2. Données d'entrée.....	.6
3. Description et contexte environnemental du site.....	.7
3.1 Localisation du site.....	.7
3.2 Occupation du site.....	.8
3.3 Programmation.....	.8
3.4 Principaux impacts et espèces concernées.....	.10
4. Investigations réalisées sur site.....	.10
4.1 Oiseaux.....	.10
4.2 Chiroptères.....	.14
5. L'hirondelle rustique (<i>Hirundo rustica</i>).....	.16
5.1 Statut réglementaire.....	.16
5.2 Description de l'espèce.....	.16
6. Identification des impacts et mesures préconisées.....	.18
6.1 Analyse des impacts résiduels.....	.21
6.2 Dimensionnement des mesures de compensation.....	.21
6.3 Mesures de suivi et pérennité des mesures.....	.27
6.4 Comparaison avant et après les mesures de compensation.....	.27
7. Synthèse technique, conclusions et recommandations.....	.28

Annexes

Annexe 1: Cerfa 13 614*01.....	.29
Annexe 2: Plan masse – K+ Architecture globale.....	.30
Annexe 3: Arrêté préfectoral n°2022-DREAL-EBP-0137 du 21/10/2022.....	.31
Annexe 4: Règlement de copropriété en date du 27/03/2023.....	.32

Illustrations

Illustration 1 : Plan de localisation des terrains concernés par le projet – Source géoportail.....	.7
Illustration 2 : Plan de localisation des terrains concernés par le projet – Source géoportail.....	.8

Illustration 3 : Plan de masse du projet – Source K+ Architecture globale.....	.9
Illustration 4 : Nid au centre de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement.....	.11
Illustration 5 : Nid au centre de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement.....	.11
Illustration 6 : Nid au dessus de la porte de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement.....	.11
Illustration 7 : Nid au dessus de la porte de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement.....	.11
Illustration 8 : Nid d'hirondelle de fenêtre rue principale – Source ARCHIMED Environnement.....	.12
Illustration 9 : Nid d'hirondelle de fenêtre rue principale et traces du troisième nid – Source ARCHIMED Environnement.....	.12
Illustration 10 : Photographie des nids d'hirondelle de fenêtre installés sur la façade de la maison à conserver– Source ARCHIMED Environnement.....	.12
Illustration 11 : Photographie des combles au dessus de la grange – Source ARCHIMED Environnement....	.14
Illustration 12 : Photographie de l'intérieur de la grange – Source ARCHIMED Environnement.....	.15
Illustration 13 : Photographie de la façade Sud du bâtiment B, coté rue principale – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023.....	.22
Illustration 14 : Photographie de la fenêtre d'accès, depuis l'intérieur des combles – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023.....	.22
Illustration 15 : Modèle de nichoir qui sera installé – Source LPO.....	.23
Illustration 16 : Coupe du bâtiment B.....	.24
Illustration 17 : Plan des combles du bâtiment B.....	.25
Illustration 18 : Etat actuel des combles du bâtiment B – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/202326
Illustration 19 : Etat actuel des combles du bâtiment B – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/202326

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX	
MAÎTRE D'OUVRAGE	SCCV WELLER - G2G CONSEIL - VILLA AUGUSTA
SITE	Construction d'un ensemble de logements
ADRESSE	Rue principale - 67117 - Handschuheim
MISSION	Dossier de demande de dérogation aux mesures de protection au titre du code de l'environnement
RÉFÉRENCE	D2021-016

VERSIONS		
VERSION	DATE	OBSERVATIONS/MODIFICATIONS
V0	27/03/24	

CHEF DE PROJET	Hugo SAINCLAIR
SUPERVISEUR	Amandine KUBLER

SIGNATAIRES		
RÔLE	NOM	SIGNATURE
VÉRIFICATION TECHNIQUE	Hugo SAINCLAIR	
APPROBATION	P.O. Amandine KUBLER	

Glossaire

- APPB** : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope
- APRONA** : Association pour la Protection de la Nappe de la Plaine d'Alsace
- BRGM** : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
- CARMEN** : CARTographie du Ministère de l'ENvironnement
- CPHE** : Cote des Plus Hautes Eaux
- CSRPN** : Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel
- DDT** : Direction Départementale des Territoires
- DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- ICPE** : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- INPN** : Inventaire National du Patrimoine Naturel
- INRS** : Institut National de Recherche et de Sécurité
- ISD** : Installation de Stockage des Déchets
- ISDI** : Installations de Stockage de Déchets Inertes (ex classe 3)
- ISDND** : Installations de Stockage de Déchets Non Dangereux (ex classe 2)
- ISDD** : Installations de Stockage de Déchets Dangereux (ex classe 1)
- LPO** : Ligue de Protection des Oiseaux
- OMS** : Organisation Mondiale de la Santé
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PNA** : Plan National d'Action
- PNR** : Parc Naturel Régional
- PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation
- PPRT** : Plan de Prévention des Risques Technologiques
- RDC** : Rez-De-Chaussée
- RNN** : Réserve Naturelle Nationale
- RNR** : Réserve Naturelle Régionale
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territorial
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Écologique
- ZICO** : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique
- ZPS** : Zone de Protection Spéciale
- ZSC** : Zone Spéciale de Conservation

1. Contexte du projet

La SCCV WELLER - G2G CONSEIL - VILLA AUGUSTA a déposé un permis de construire pour la création de 11 logements rue principale à Handschuheim (67). Le permis fait l'objet d'un recours contentieux lié à la présence de nids d'hirondelles dans un bâtiment dont la démolition est prévue.

Les hirondelles étant des espèces protégées en France, la destruction de leur nid est interdite, même s'ils ne sont plus occupés. Il convient donc de réaliser un dossier de dérogation espèces protégées.

Dans ce contexte, et afin de sécuriser leur opération d'aménagement, la SCCV WELLER - G2G CONSEIL - Villa Augusta souhaite mandater un bureau d'études en environnement pour réaliser un dossier de demande de dérogation d'espèce protégée afin de compenser la perte des nids qui aura lieu lors de la démolition du bâtiment. Un dossier de demande de dérogation espèces protégées a été déposé en avril 2022 et instruit le 21 octobre 2022 par arrêté préfectoral. Ce dossier prenait en compte la compensation de 4 nids d'hirondelles rustiques compensés par l'installation d'un préau à hirondelle sur la commune de Furdenheim.

Après les démolitions, il a été constaté la présence de 7 nids d'hirondelles rustiques supplémentaires. Un nouveau dossier de dérogation doit être élaboré pour régulariser la situation. A noter que les travaux de démolition ont déjà été réalisés.

2. Données d'entrée

Le présent rapport a été établi d'après les documents suivants :

- requête de M. Helluy auprès du tribunal administratif de Strasbourg, en date du 27/11/2020 ;
- rapport de levé de doute sur la présence d'hirondelle réalisé par ARCHIMED Environnement le 19/04/2021 (cf Annexe 3) ;
- arrêté préfectoral n°2022-DREAL-EBP-0137 portant dérogation aux interdictions de destruction, d'altération, de dégradation d'habitats d'espèces animales protégées du 21/10/2022.

Le formulaire CERFA 13614*01 relatif à cette demande est joint au présent dossier et est indissociable du présent document.

Par convention, et sauf précision contraire, les plans/images/cartographies présentés dans ce document sont systématiquement positionnés avec le Nord pointant vers le bord supérieur de la page.

3. Description et contexte environnemental du site

3.1 Localisation du site

Le site est localisé au centre du territoire de la commune de Handschuheim, au 27 rue principale, dans le département du Bas-Rhin (67).

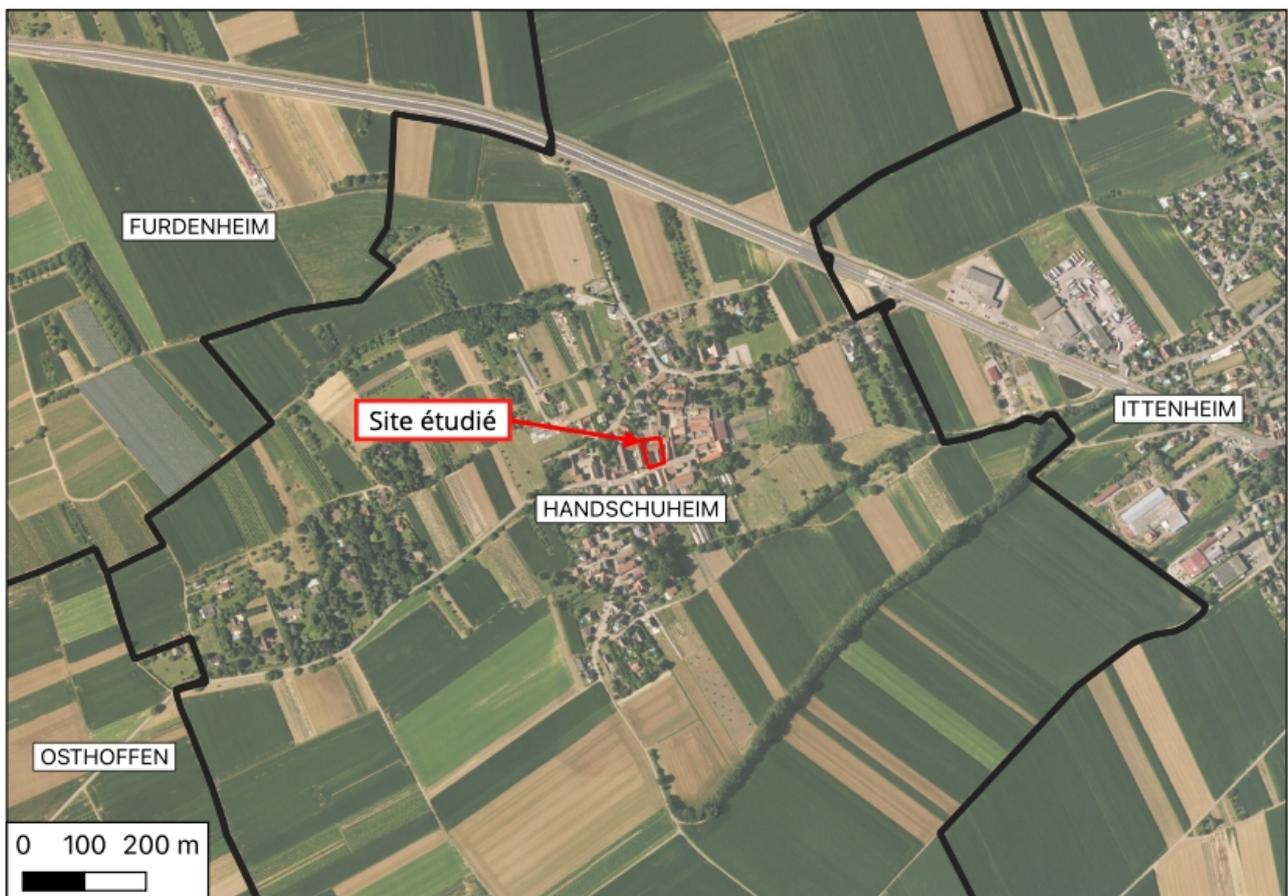


Illustration 1 : Plan de localisation des terrains concernés par le projet – Source géoportail

Il correspond aux parcelles cadastrées n°256, de la section 2 et présente une superficie totale d'environ 1 100 m².



Illustration 2 : Plan de localisation des terrains concernés par le projet – Source géoportail

3.2 Occupation du site

Le site est actuellement occupé par des bâtiments anciennement à usage de logement, d'une ancienne grange faisant aussi office d'écurie et d'un atelier de maréchal ferrant. La grange a été démolie fin 2022.

3.3 Programmation

Le plan masse et les coupes du projet sont présentées en Annexe 2.

3.3.1 Aménagement du terrain et accès

Le projet se décline en 3 types d'interventions :

- un immeuble collectif (bât. C) de 9 logements en lieu et place de la grange à démolir se trouvant en fond de cour ;
- la réhabilitation de la maison existante (bât. A) en 2 logements ;
- la suppression des deux logements existants situés dans la dépendance (bât. B) pour la transformation de cette dernière en greniers et un espace commun.

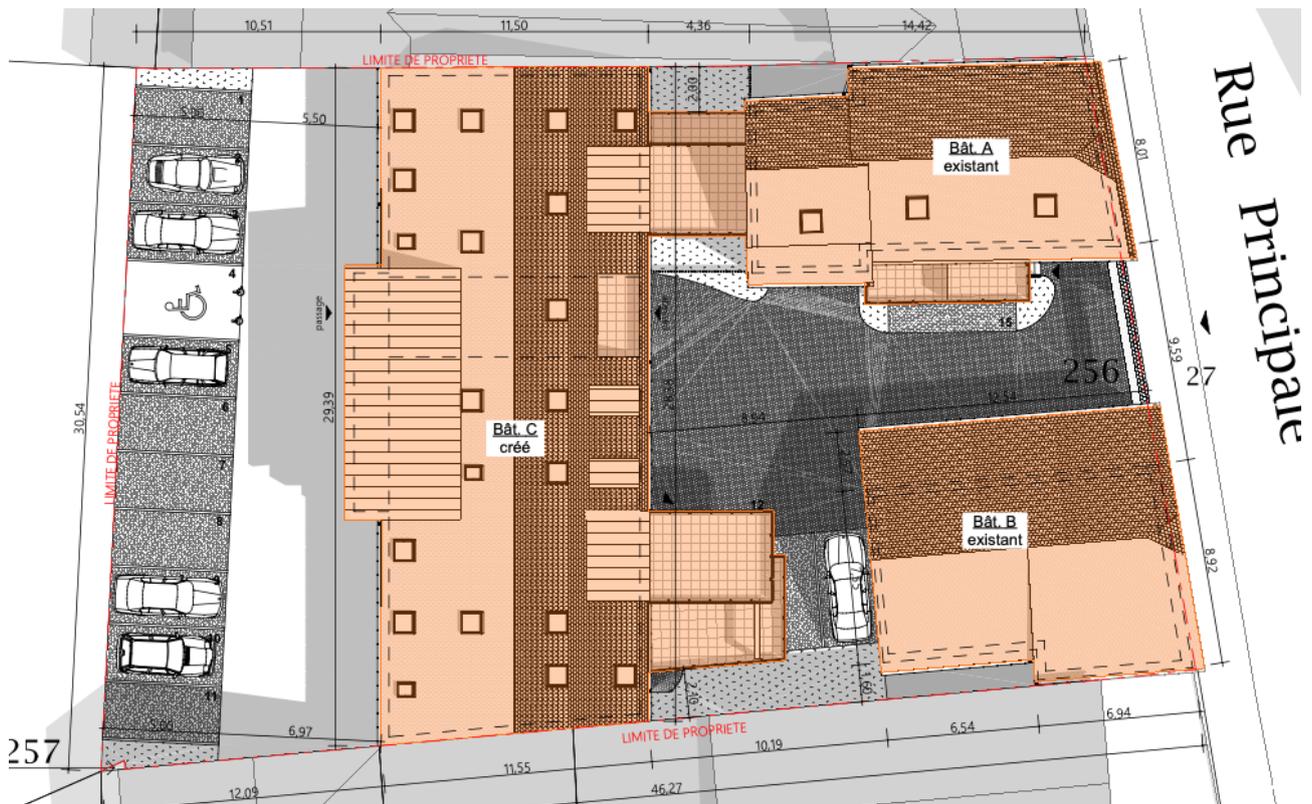


Illustration 3 : Plan de masse du projet – Source K+ Architecture globale

L'emprise au sol pour les trois bâtiments y compris les balcons et terrasses aux étages est de 706 m².

La rénovation des façades sur rue des deux bâtiments existants sont prévues dans le respect et à l'identique des existants pour préservation des façades considérées comme du patrimoine local. L'accès du terrain s'effectue par la rue principale pour les véhicules et les piétons par un porche d'entrée. Le portail d'accès est à démolir pour assurer la bonne fluidité et la transparence urbaine depuis la rue.

Le plan masse et les coupes du projet sont présentées en Annexe 2.

3.3.2 Implantation et organisation

L'immeuble créé (bât. C) entre dans le langage architectural des immeubles voisins et reprend l'implantation de la grange démolie tout en respectant la morphologie initiale des bâtiments et accompagnant les besoins contemporains des futurs habitants :

- Corps de bâtiment rectangulaire dimensions 11,50/29,00 m ;
- Toiture traditionnelle à deux pans avec des pignons sur les limites voisines ;
- Hauteur du projet (12,00m) respectant l'intégration paysagère dans le cadre bâti environnant dont les hauteurs au faîtage des bâtiments voisins situés à l'ouest varient entre 12,70m et 12,07m de haut et entre 11,50m et 10,30m de haut pour ceux situés à l'est ;
- Pignons accolés aux limites voisines.

Il est construit à la place de l'ancienne grange et par son implantation il permet de créer un parking voitures en fond de cour non visible depuis le domaine public.

3.3.3 Les bâtiments conservés

La maison (bât. A) garde son gabarit existant, la dépendance (bât. B) sera démolie en partie côté cour pour laisser place à des places de stationnement extérieures. Ces dernières sont séparées du nouveau bâtiment par l'intermédiaire de terrasses et des places de stationnement.

3.3.4 Justification du projet

La commune de Handschuheim fait partie de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland. Elle est concernée par le PLUi de la communauté de communes, approuvé le 14/11/2019.

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland se fixe un objectif d'environ 5 000 habitants supplémentaires d'ici 2035. La commune de Handschuheim, doit porter une part du développement démographique du territoire. L'accueil de ces nouveaux habitants nécessite environ 30 logements supplémentaires, dont la totalité sera réalisée en intra-muros au regard du potentiel foncier et bâti restant dans la commune.

La réalisation du projet permet de répondre à une partie de cet objectif, par la création de 11 logements. Il permet aussi de réhabiliter la grange et l'atelier de maréchal ferrant qui ne sont plus occupés aujourd'hui.

3.4 Principaux impacts et espèces concernées

Le présent dossier concerne les mesures à apporter suite à la destruction de 7 nids d'hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*). Les nids d'hirondelles de fenêtre (*Delichon urbicum*) sur la façade Sud du bâtiment A, rue principale, resteront en place. Aucune autre espèce protégée ne sera impactée.

4. Investigations réalisées sur site

Diverses prospections ont été réalisées en 2021 et en 2022 par des organismes différents (ARCHIMED Environnement, WELLER Immobilière, l'OFB et la gendarmerie de Truchtersheim).

4.1 Oiseaux

4.1.1 Habitats favorables retrouvés sur le site en 2021

Les bâtiments concernés par le projet ont été inspectés à la recherche de nids, plumes, fientes, guanos et individus. L'aire d'étude a été prospectée à pied, depuis les rues de la commune, toutes les espèces observées (à la vue et/ou aux jumelles) et/ou entendues ont été relevées. Les bâtiments à conserver n'étaient pas accessibles.

Lors de l'inspection des bâtiments en 2021, 4 nids d'hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*) ont été retrouvés dans l'écurie : deux au dessus de l'entrée et deux au centre de l'écurie. Quelques traces de fientes sont encore présentes au sol à l'entrée de l'écurie mais ne semblent pas récentes.



Illustration 4 : Nid au centre de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement



Illustration 5 : Nid au centre de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement



Illustration 6 : Nid au dessus de la porte de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement



Illustration 7 : Nid au dessus de la porte de l'écurie – Source ARCHIMED Environnement

Deux nids d'hirondelles de fenêtre (*Delichon urbicum*) sont localisés sur la façade du bâtiment qui donne sur la rue principale. On peut aussi voir les traces d'un troisième nid aujourd'hui disparu.



Illustration 8 : Nid d'hirondelle de fenêtre rue principale – Source ARCHIMED Environnement



Illustration 9 : Nid d'hirondelle de fenêtre rue principale et traces du troisième nid – Source ARCHIMED Environnement

En complément, 8 nids d'hirondelles de fenêtre ont été installés sur la façade d'une des maisons à conserver.



Illustration 10 : Photographie des nids d'hirondelle de fenêtre installés sur la façade de la maison à conserver– Source ARCHIMED Environnement

Au sein de l'aire d'étude, on retrouve 7 autres espèces d'oiseaux protégés. On y retrouve une avifaune assez commune et familière des secteurs urbanisés.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	UTILISATION DU SITE
<i>Cyanistes caeruleus</i> Linné, 1758	Mésange bleue	Non nicheur
<i>Delichon urbicum</i> Linné, 1758	Hirondelle de fenêtre	Nicheur certain (2 nids rue principale)
<i>Erithacus rubecula</i> Linné, 1758	Rougegorge familier	Non nicheur
<i>Hirundo rustica</i> Linné, 1758	Hirondelle rustique	Nicheur possible (effectif exact inconnu), 11 nids dans l'enceinte de la propriété
<i>Parus major</i> Linné, 1758	Mésange charbonnière	Non nicheur
<i>Passer domesticus</i> Linné, 1758	Moineau domestique	Non nicheur
<i>Phoenicurus ochruros</i> Gmelin, 1774	Rougequeue noir	Nicheur certain (1 nid)
<i>Picus viridis</i> Linné, 1758	Pic vert	Non nicheur
<i>Sylvia atricapilla</i> Linné, 1758	Fauvette à tête noire	Non nicheur

4.1.2 Habitats favorables retrouvés sur le site en 2022

Avant le démarrage des travaux de démolition, une prospection complémentaire a été réalisée par la société Weller Immobilière le 01/06/2022. Il ressort de cette prospection aucune présence d'individus d'hirondelles rustiques, dans la grange à démolir, ni dans les 8 nids installés sous les planches de rive de la maison à conserver. Les nids localisés sur la façade de la maison du côté de la rue principale, étaient occupés par des hirondelles de fenêtre (*Delichon urbicum*). Les travaux de démolition ont été lancés en juin 2022 et interrompus par la DREAL car le dossier de dérogation espèce protégée initial n'avait pas encore été instruit.

Suite au démarrage des travaux de démolition en juin 2022, l'OFB a constaté le 27 juin 2022, la présence d'un individu de l'espèce hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) ainsi que la présence d'un couple de rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*) nourrissant des oisillons, dans la grange située au fond à gauche de la propriété (en regardant de la rue Principale). Les constatations ont été faites depuis la voie publique et depuis les propriétaires attenantes, avec accord des propriétaires.

A la suite de la prospection de l'OFB, la gendarmerie de Truchtersheim a réalisé une visite du site le 27 octobre 2022 et mis en évidence la présence de 7 nids supplémentaires d'hirondelle rustique. Ils ont été observés dans le garage attenant à l'écurie et au niveau de l'ancien atelier de maréchal ferrant. Le procès verbal avec les photographies et localisations exacte de ces nids ne nous a pas été transmis.

4.2 Chiroptères

Après prospection de la grange, aucune espèce de chiroptère n'a été recensé au sein du site. Lors des investigations, aucuns indices mettant en évidence la présence de chauve-souris n'a été observé (guano, individus etc). Le bâtiment est ouvert et bien éclairé de jour.



Illustration 11 : Photographie des combles au dessus de la grange – Source ARCHIMED Environnement



Illustration 12 : Photographie de l'intérieur de la grange – Source ARCHIMED Environnement

4.2.1 Autre espèces

Aucune espèce protégée d'autres groupes d'espèces n'avait été observé sur le site.

5. L'hirondelle rustique (*Hirundo rustica*)

5.1 Statut réglementaire

Cette espèce est inscrite à l'article 3 de l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

5.2 Description de l'espèce

5.2.1 Taxonomie

CLASSE	Aves
ORDRE	Passeriformes
FAMILLE	Hirundinidae
ESPÈCE	<i>Hirundo rustica</i> L., 1758
NOMS COMMUNS	Hirondelle rustique

5.2.2 Description physique

L'hirondelle rustique (*Hirundo rustica*) est une petite espèce de passereaux, migratrice, vivant en Europe, en Asie, en Afrique et en Amérique. Elle est également connue sous le nom d'Hirondelle de cheminée ou d'Hirondelle des granges. Elle se distingue par sa longue queue fourchue et sa gorge couleur rouge brique.

L'Hirondelle rustique mâle adulte, mesure 17 à 19 cm de long, dont 2 à 7 cm pour les longues plumes de la queue. Elle a une envergure de 32 à 34,5 cm, pour un poids de 16 à 22 grammes. La silhouette fine et élancée de cette hirondelle la rend aisément reconnaissable. On remarque sa queue largement échancrée, très effilée aux deux extrémités et ornée d'une petite rangée de taches blanches visibles en vol. Les deux rectrices situées sur les bords de la queue et nettement plus longues que les autres sont appelées filets. Le dessus, de la tête à la queue, est bleu sombre et présente un éclat métallique. La gorge, les joues et le pourtour du bec sont rouge brique, soulignés par une bande pectorale bleu sombre, et le dessous de l'oiseau est blanc crème avec des reflets roux. La calotte et la nuque sont bleu-noir, le tour des yeux est noir, tout comme les yeux, les courtes pattes, les doigts et le bec.

La femelle est semblable au mâle, mais ses filets sont plus courts, le bleu du dessus et de la poitrine est moins glacé, et le dessous est plus pâle.

Les jeunes sont plus ternes, avec une tête d'un roux plus pâle et un dessous plus blanc. Il leur manque également les longues plumes caudales de l'adulte.

5.2.3 Biologie et écologie

L'Hirondelle rustique a besoin d'espaces dégagés pour se nourrir, comme les terres agricoles et les zones humides, d'habitude à des altitudes inférieures à 1000 mètres, mais localement jusqu'à 3000 m.

Elle se nourrit généralement à 7 ou 8 mètres au-dessus du sol ou d'une eau peu profonde, suivant souvent les animaux, les hommes ou les machines agricoles pour attraper des insectes perturbés. Il lui arrive également d'attraper des proies juste à la surface de l'eau, sur des murs ou sur des plantes.

Les plans d'eau jouent un rôle essentiel, d'une part pour la chasse en conditions climatiques difficiles et d'autre part pour y boire lors des périodes de canicule. Pour la reproduction, elle affectionne les fermes et les villages ruraux où elle trouve les espaces confinés (écuries, étables, granges, garages et autres lavoirs) où elle peut construire son nid. La condition est que ces espaces soient accessibles en tout temps. Cependant, elle est rare en ville, probablement du fait de l'éloignement des zones de chasse et de la rareté des sites de nidification. Après la nidification et en période de migration, les hirondelles rustiques ont l'habitude de se rassembler pour passer la nuit en groupe au bord de l'eau, essentiellement dans les roselières.

La femelle pond 2 à 7 œufs, le plus souvent 4 ou 5, blancs rosés et pointillés de brun, qu'elle va couvrir presque seule durant 13 à 16 jours. Elle s'absente de courtes périodes pour aller se nourrir.

5.2.4 État des populations

En France, l'espèce est en mauvais état de conservation. Le déclin de l'espèce y est connu depuis le début des années 1960. Entre 1970 et 1995, la chute des effectifs a atteint probablement 20 à 50% selon les régions. Plus récemment, les données STOC (Suivi Temporel des Oiseaux Communs) confirment la poursuite du déclin. L'estimation de la population hexagonale, peu précise, varie selon les sources : un à trois millions de couples, 1 à 5 millions ou 0,8 à 3,2 millions. Des estimations relevées au niveau local dans les années 1990 donnent 40 000 à 50 000 couples dans le département du Jura et de 30 000 à 45 000 couples dans la région Nord-Pas-de-Calais.

5.2.5 Menaces et conservation

L'Hirondelle rustique est une espèce commune, globalement non menacée actuellement. Néanmoins, un déclin assez marqué est noté depuis la fin du 20^e siècle en Europe de l'Ouest dont les causes sont multiples. Sa dépendance vis à vis du bâti humain la rend vulnérable. Par exemple, la disparition des étables et écuries à l'ancienne la prive de ses sites de nidification traditionnels. La modification profonde des milieux agricoles liée à la modernisation de l'agriculture et l'utilisation intensive de pesticides de toutes sortes la privent de sa ressource. De nombreuses preuves existent de la raréfaction de l'entomofaune globale et d'une perte de diversité qui impacte cette espèce.

Sur la commune de Handschuheim, l'arrêt de l'activité de maréchal ferrant, entraînant le départ des chevaux de la grange ainsi que la raréfaction des pâtures pour bétail a pu limiter les potentialités d'accueil des nids du site. Les chevaux, vaches et autres mammifères d'élevage ont tendance à attirer certains insectes (comme les mouches ou autres diptères) dont se nourrissent les hirondelles.

6. Identification des impacts et mesures préconisées

L'identification des impacts revient à lister les effets probables d'un éventuel projet sur les éléments biologiques (espèces animales et végétales et habitats au sein de la zone d'étude). On définit plusieurs types d'impacts plus ou moins importants :

- **les impacts directs** sont les conséquences immédiates de la mise en place ou du fonctionnement de l'aménagement dans l'espace et dans le temps sur les habitats (déboisement, destructions, plantations, etc.) ainsi que de l'ensemble des modifications qui lui sont directement liées (les pistes d'accès) ;
- **les impacts indirects** résultent d'une relation de cause à effet ayant à l'origine un effet direct. Ils peuvent concerner les territoires éloignés du projet ou apparaître dans un délai plus ou moins long mais leurs conséquences peuvent être aussi importantes que celles des impacts directs (eutrophisation des eaux, effets en chaîne etc.) ;
- **les impacts permanents** sont les impacts liés à la phase de fonctionnement normale de l'aménagement ou les impacts liés aux travaux mais irréversibles ;
- **les impacts temporaires** sont liés aux travaux ou à la phase de démarrage de l'activité, à condition qu'ils soient réversibles ;
- **les impacts résiduels** sont les effets persistants à l'issue de l'application des mesures d'évitement et de réduction des impacts expliqués ci-dessus. Si les impacts résiduels sont trop importants, les mesures de compensation deviennent nécessaires.

NOM VERNACULAIRE	ENJEU	IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	IMPACTS EN PHASE D'EXPLOITATION
Mésange bleue	Faible	Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification. Absence d'impact.	Absence d'impact.
Hirondelle de fenêtre	Moyen	Espèce nicheuse en périphérie du projet. Les travaux de démolition ont été réalisés en dehors de la période de nidification. Aucun nids n'a été détruit pendant les travaux. Absence d'impact.	Les nids seront conservés en phase d'exploitation comme c'est le cas aujourd'hui. Absence d'impact.
Rougegorge familier	Faible	Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification. Absence d'impact.	Absence d'impact.
Hirondelle rustique	Élevé	Espèce nicheuse sur le site. Destruction de 11 nids. En phase travaux, l'impact a été direct, permanent, négatif et élevé.	L'espèce n'est pas très résiliente aux perturbations. En l'absence de mesures de compensation l'impact sera direct, permanent, négatif et élevé en phase d'exploitation.
Mésange charbonnière	Faible	Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification. Absence d'impact.	Absence d'impact.
Moineau domestique	Faible	Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification. Absence d'impact.	Absence d'impact.

NOM VERNACULAIRE	ENJEU	IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	IMPACTS EN PHASE D'EXPLOITATION
Rougequeue noir	Faible	<p>Destruction d'un nid pendant les travaux. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification. L'espèce est résiliente, habituée aux milieux urbains et pourra refaire un nouveau nids dans les alentours.</p> <p>En phase travaux, l'impact sera direct, permanent, négatif et faible.</p>	<p>Le site sera favorable à l'accueil de l'espèce comme c'est le cas aujourd'hui.</p> <p>Absence d'impact.</p>
Pic vert	Faible	<p>Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification.</p> <p>Absence d'impact.</p>	<p>Absence d'impact.</p>
Fauvette à tête noire	Faible	<p>Espèce non nicheuse dans l'emprise du projet. Les travaux ont été réalisés en dehors de la période de nidification.</p> <p>Absence d'impact.</p>	<p>Absence d'impact.</p>

6.1 Analyse des impacts résiduels

Les impacts résiduels seront non significatif pour l'hirondelle rustique. Des mesures de compensation seront donc nécessaire pour cette espèce.

6.2 Dimensionnement des mesures de compensation

Au vu des enjeux associés à l'espèce et de la nature de la compensation (création d'habitats), le ratio de compensation à appliquer pour l'hirondelle rustique sera de x2 minimum. Les 11 nids détruits seront restitués par l'installation de 22 nids dans les combles du bâtiment B.

Le préau devant à l'origine être installé sur la commune de Furdenheim pour compenser les nids ne sera finalement pas réalisé. Les mesures de compensation seront entièrement réalisées sur site.

Le bâtiment B sera occupé par des garages au rez de chaussé, un local non aménageable au premier étage et des combles qui seront aménagés pour accueillir des hirondelles. Il n'y aura pas de locaux habités dans ce bâtiment. Les combles ne sont pas isolés et seront ventilés via des chatières de ventilation. Un escalier relie le rez de chaussé au premier étage et l'accès au combles se fait grâce à une échelle.

Le pignon Nord est actuellement démoli mais sera reconstruit.

6.2.1 Accès aux combles pour les hirondelles

L'accès aux combles par les hirondelles se fera par les fenêtres du bâtiments qui donnent sur la rue principale.

Afin d'éviter la colonisation du site par les pigeons, il faudra:

- laisser les fenêtres ouvertes (à partir de la fin du mois de mars) jusqu'à la colonisation des nids ;
- suite à la colonisation des nids, fermer les fenêtres et ne laisser qu'une partie de la fenêtre accessible aux hirondelles en retirant un carreau ;
- fermer les fenêtres et volets hors période de reproduction (à partir de fin octobre jusqu'à fin mars).
- en cas de colonisation du site par les pigeons, des mesures d'effarouchement doivent être proposées (ballon-épouvantail, diffusion de cris de prédateurs, effarouchement par méthode de fauconnerie avec un dresseur qui vient sur les lieux avec un rapace).



Illustration 13 : Photographie de la façade Sud du bâtiment B, coté rue principale – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023



Illustration 14 : Photographie de la fenêtre d'accès, depuis l'intérieur des combles – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023

6.2.2 Aménagement des combles

Les hirondelles rustiques ont besoin d'une structure fermée, à l'abri des intempéries et des prédateurs pour pouvoir installer leurs nids. Les combles du bâtiment B seront aménagés de manière à accueillir 22 nids d'hirondelles rustiques :

- des cloisons seront installées, afin de restreindre le volume et mieux isoler l'espace réservé aux hirondelles ;
- un plafond horizontal sera installé de manière à installer des caissons pouvant accueillir des nids sur une cinquantaine de m². Chaque caisson fera environ 2 m² ;
- une protection au sol sera installée avec des panneaux d'isolation ;
- un nid maximum sera installé par caisson, avec suffisamment de place dans certains caissons pour que les hirondelles puissent construire d'elles même leur nid. Pour cela, le bois sera légèrement rugueux mais sans écharde ;
- des clous d'au moins 6 cm seront installés dans les poutres à proximité des nids. Ils serviront de perchoirs pour que les adultes puissent surveiller les jeunes.

Un système de repasse ornithologique sera installé pour attirer les individus dans les combles.



Illustration 15 : Modèle de nichoir qui sera installé – Source LPO

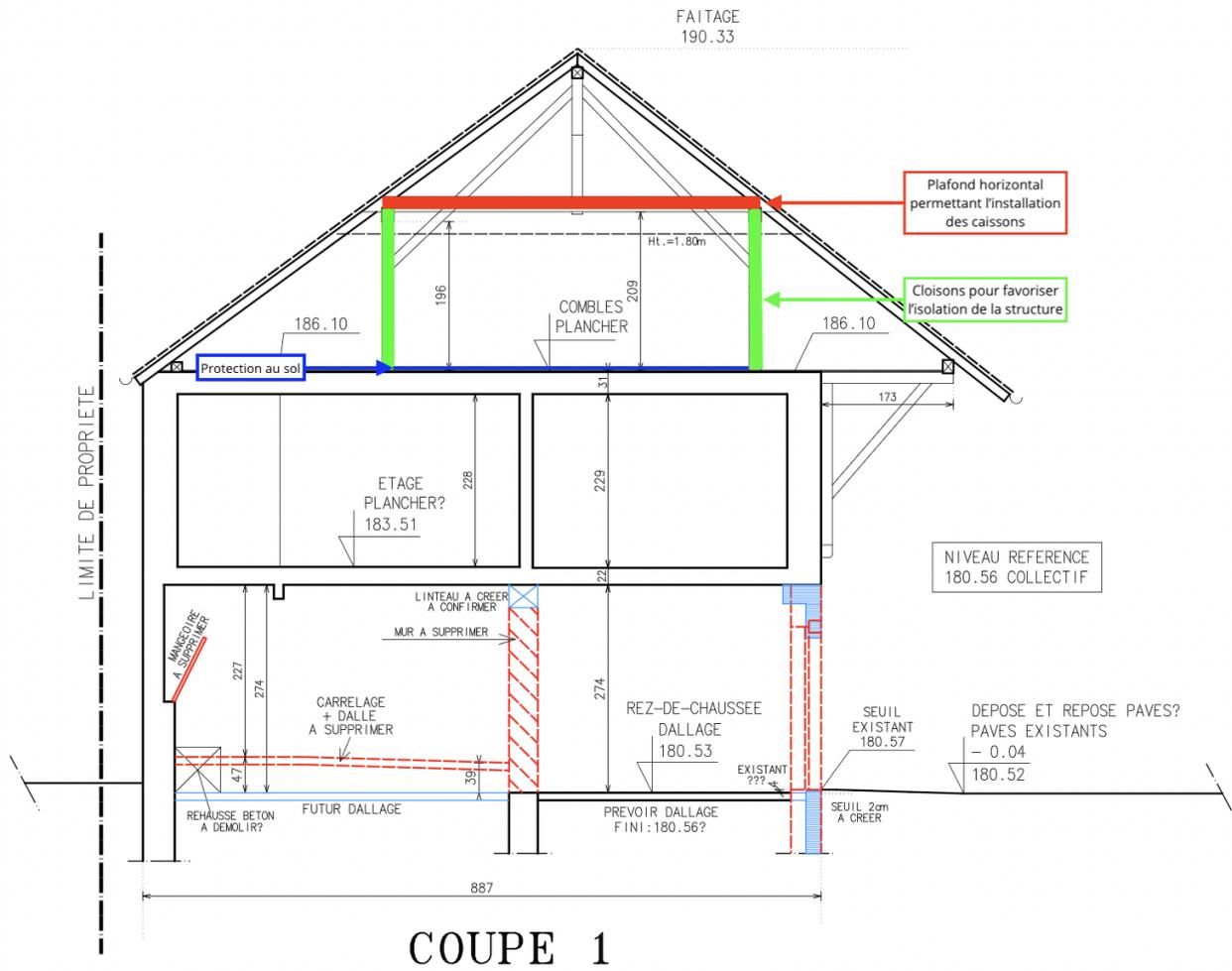


Illustration 16 : Coupe du bâtiment B



Illustration 18 : Etat actuel des combles du bâtiment B – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023



Illustration 19 : Etat actuel des combles du bâtiment B – Source ARCHIMED Environnement le 05/12/2023

6.3 Mesures de suivi et pérennité des mesures

Pour vérifier leur fonctionnalités, les nouveaux nids devront faire l'objet d'un suivi au cours du temps.

Pour vérifier leur fonctionnalités, les nouveaux nids devront faire l'objet d'un suivi au cours du temps. Des points d'observation seront réalisées à chaque printemps au mois de juin et d'août, aux années n+1, n+2, n+3, n+5, n+7 et n+10 dès que les nichoirs auront été installés.

Toutes les mesures environnementales sont intégrées aux actes de vente qui seront régularisés suite aux prescriptions du prochain arrêté de dérogation.

Les prescriptions de l'arrêté de dérogation seront reprise dans le règlement de copropriété du site. Cette mesure avait déjà été mise en œuvre suite à l'obtention du premier arrêté (cf Annexe 4).

6.4 Comparaison avant et après les mesures de compensation

Le projet a entraîné la destruction de 11 nids d'hirondelles rustiques. Suite à la mise en œuvre des mesures de compensation, 22 nids seront installés dans les combles du bâtiment B. Le ratio de compensation d'un minimum de x2 est bien respecté.

7. Synthèse technique, conclusions et recommandations

Rappel du contexte

Dans le cadre de la création de logements rue principale à Handschuheim, la SCCV WELLER - G2G CONSEIL - VILLA AUGUSTA envisage la réhabilitation d'une grange qui contient des nids d'hirondelle rustique (*Hirundo rustica*). Dans ce cadre, ARCHIMED Environnement a été mandaté pour réaliser un dossier de dérogation espèces protégées pour assurer la prise en compte des nids d'hirondelle lors de la démolition de la grange.

État initial de la biodiversité du site

En 2021, A l'intérieur de la grange, 4 nids d'hirondelles rustiques (*Hirundo rustica*) ont été relevés. La compensation de ces nids a fait l'objet d'un dossier de demande de dérogation espèces protégées validé par l'arrêté préfectoral n°2022-DREAL-EBP-0137 du 21/10/2022.

En octobre 2022, 7 autres nids ont été localisés dans le garage attenant à la grange et au niveau de l'ancien atelier de maréchal ferrant.

Sur la façade du bâtiment qui donne sur la rue principale, 2 nids d'hirondelles de fenêtre (*Delichon urbicum*) sont présents. Ceux-ci ne seront pas impactés par le projet.

Lors des investigations, aucuns indices mettant en évidence la présence de chauve-souris n'a été observé (guano, individus etc). Le bâtiment est ouvert et bien éclairé de jour.

Mesures en faveurs de l'hirondelle rustique

La destruction des nids sera compensée par l'installation de 22 nichoirs favorables à l'accueil d'hirondelles rustiques. Les nichoirs seront installés dans les combles du bâtiment B. **Le préau devant à l'origine être installé sur la commune de Furdenheim pour compenser les nids ne sera finalement pas réalisé. Les mesures de compensation seront entièrement réalisées sur site.**

Toutes les prescriptions pour le suivi des mesures compensatoire seront intégrés aux actes de vente et au règlement de copropriété.

Limitations du rapport

La présente étude a été réalisée pour répondre aux objectifs de la proposition technique établie et de la commande passée par le client. Elle n'a pas pour but de répondre à toute autre mission non spécifiquement détaillée dans ce rapport. Elle a été effectuée d'après les informations transmises à ARCHIMED Environnement, les connaissances techniques, réglementaires et scientifiques connues lors de la commande de la présente étude.

Ce rapport est un tout indissociable de ses annexes. Toute utilisation partielle ou inappropriée ou toute interprétation dépassant les conclusions du rapport ne saurait engager la responsabilité d'ARCHIMED Environnement.



Annexe 1

*Cerfa 13 614*01*

D. QUELLES SONT LA NATURE ET LES MODALITÉS DE DESTRUCTION, D'ALTÉRATION OU DE DÉGRADATION *

Destruction Préciser : Destruction de 11 nids d'hirondelles rustiques

Altération Préciser :

Dégradation Préciser :

Suite sur papier libre

E. QUELLE EST LA QUALIFICATION DES PERSONNES ENCADRANT LES OPÉRATIONS *

Formation initiale en biologie animale Préciser : Ingénieur écologue

Formation continue en biologie animale Préciser :

Autre formation Préciser :

F. QUELLE EST LA PÉRIODE OU LA DATE DE DESTRUCTION, D'ALTÉRATION OU DE DÉGRADATION

Préciser la période : Septembre 2022

ou la date :

G. QUELS SONT LES LIEUX DE DESTRUCTION, D'ALTÉRATION OU DE DÉGRADATION

Régions administratives : .. Grand Est

Départements : .. Bas-Rhin

Cantons :

Communes : Handschuheim

H. EN ACCOMPAGNEMENT DE LA DESTRUCTION, DE L'ALTÉRATION OU DE LA DÉGRADATION, QUELLES SONT LES MESURES PRÉVUES POUR LE MAINTIEN DE L'ESPÈCE CONCERNÉE DANS UN ÉTAT DE CONSERVATION FAVORABLE *

Reconstitution de sites de reproduction et aires de repos

Mesures de protection réglementaires

Mesures contractuelles de gestion de l'espace

Renforcement des populations de l'espèce

Autres mesures Préciser :

Préciser éventuellement à l'aide de cartes ou de plans les mesures prises pour éviter tout impact défavorable sur la population de l'espèce concernée : Les mesures proposées sont détaillées dans le rapport joint au CERFA

Suite sur papier libre

I. COMMENT SERA ÉTABLI LE COMPTE RENDU DE L'OPÉRATION

Bilan d'opérations antérieures (s'il y a lieu) :

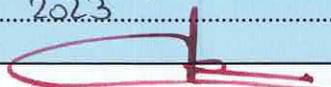
Modalités de compte rendu des opérations à réaliser : Voir le dossier ci-joint

* cocher les cases correspondantes

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès des services préfectoraux.

Fait à STRASBOURG

le 1 SEPT 2023

Signature 



Annexe 2

*Plan masse – K+ Architecture
globale*



INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	13.01.22	- MISE A JOUR DE L'EMPRISE DU BATIMENT VOISIN AINSI QUE L'EMPRISE DU DEBORD DE TOITURE EN LIMITE DE PROPRIETE OUEST
B	17.06.22	- RAJOUT DES BOITES AUX LETTRES + COFFRET GAZ + GARAGE 12 PMR + CHEMINEMENT PMR

AILIA BUREAU D'ETUDES
 26, Rue Principale
 67112 BREUSCHWICKERSHEIM
 TEL : 03.88.96.06.05
 FAX : 03.88.96.50.04
 E-MAIL : ailia.bc@wanadoo.fr

W weller immobiliere

MAITRE D'OUVRAGE : **SCCV WELLER-G2G CONSEIL**
 39, Place de Zurich
 67000 STRASBOURG
 TEL : 03.88.35.03.33

G2G CONSEIL

B.E. STRUCTURES : **CONSTRUCTION ET REHABILITATION D'UN ENSEMBLE DE LOGEMENTS**

B.E. FLUIDES :

B. DE CONTROLES :

27, Rue Principale
 67117 HANDSCHUHEIM

PROJET No : 21.35	DOSSIER : D.C.E.	DATE : 07 décembre 2021	
BATIMENTS A-B-C		PLAN DE MASSE	
PLAN No : 00	INDICE : B	ECHELLE : 1/200	
DESSIN : S.FENDER		DIMENSION : 59.4 x 45	
INDICE	DATE	MODIFICATIONS	DESSIN
A	13.01.2022	- VOIR TABLEAU CI-DESSUS.	S.F
B	17.06.2022	- VOIR TABLEAU CI-DESSUS.	S.F



Annexe 3

*Arrêté préfectoral n°2022-DREAL-
EBP-0137 du 21/10/2022*



ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n°2022-DREAL-EBP-0137

**portant dérogation aux interdictions de destruction, d'altération, de dégradation d'habitats
d'espèces animales protégées**

**La Préfète de la Région Grand-Est,
Préfète de la zone de défense et de sécurité Est,
Préfète du Bas-Rhin,
Officier de la Légion d'Honneur,
Officier de l'Ordre national du Mérite,
Chevalier du mérite agricole,
Chevalier des palmes académiques**

- VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L411-1 et L411-2 ;
- VU l'arrêté interministériel du 19 février 2007 modifié fixant les conditions de demande et d'instruction des dérogations définies au 4° de l'article L 411-2 du code de l'environnement portant sur des spécimens d'espèces protégées ;
- VU l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection ;
- VU l'arrêté du 3 février 2020 portant délégation de signature à M Vanlaer ;
- VU l'arrêté du 31 mars 2022 portant subdélégation de signature à M Paul ;
- VU la demande présentée par SCCV WELLER – G2G CONSEIL – VILLA AUGUSTA
- VU la consultation du public réalisée du 12 au 26 août 2022 ;
- VU l'avis du CSRPN en date du 5 septembre 2022 ;

Considérant que la demande de dérogation porte sur la destruction de sites de reproduction et d'aires de repos d'espèces d'avifaune protégées ;

Considérant que le PLUi de la Communauté de Communes du Kochesberg et de l'Ackerland indique la nécessité de réaliser 30 logements supplémentaires sur la commune de Handschuheim ;

Considérant que le projet visé par le présent arrêté participe à l'objectif du PLUi ;

Considérant que pour ces raisons le projet répond à une raison impérative d'intérêt public majeur ;

Considérant que le projet s'implante sur un site déjà bâti inoccupé, et qu'il préserve la consommation d'espace, et par conséquent qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante ;

Considérant que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont satisfaisantes pour permettre un maintien dans un état de conservation favorable de la population des espèces impactées dans leur aire de répartition naturelle ;

Considérant que le CSRPN a émis un avis favorable à la condition qu'un préau à hirondelle rustique soit installé dans la commune de Furdenheim ;

Considérant que la mesure compensatoire proposée par le pétitionnaire et présentée dans ce dossier répond à la condition du CSRPN ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Grand Est ;

ARRÊTE

Article 1 – Identité du bénéficiaire

Le bénéficiaire de la présente dérogation est la société SCCV Weller – G2G conseil – villa Augusta, rue principale, 67117 Handschuheim.

Article 2 – Objet de l'autorisation

Le projet concerne la création de 11 logements, au 27 rue principale à Handschuheim.

Le bénéficiaire est autorisé à déroger à l'interdiction de destruction de 4 nids d'Hirondelle rustique (*Delichon rustica*).

Article 3 – Conditions de la dérogation

La présente dérogation est délivrée sous réserve de la mise en œuvre des engagements pris par le bénéficiaire et présentés ci-après.

Les nids d'Hirondelle de fenêtre sont conservés, et aucun travaux ne doit avoir lieu sur la façade de présence des nids entre le 15 mars et le 1^{er} septembre, pour éviter le dérangement.

Les interventions sur les bâtiments utilisés comme site de nidification par l'Hirondelle rustique et la dépose des nids d'Hirondelle rustique doivent intervenir après le 1^{er} octobre 2022 et après le départ des individus. Les travaux de démolition doivent être terminés au 15 mars 2023.

Un préau à Hirondelle rustique est installé au 33 rue de la mairie à Furdenheim, sur le terrain nommé « jardin du presbytère ». L'annexe 1 présente la localisation du préau. Le préau est mis en place avant le 15 mars 2023.

Le préau est réalisé sur mesure, avec les dimensions suivantes :

- une hauteur minimale de 3,5 m ;
- une surface de toiture d'un minimum de 12 m² ;
- des cônes anti prédateurs sur chaque poteau ;
- un système de repasse ornithologique sur kit solaire protégée dans un boîtier étanche ;
- au minimum une quinzaine de nichoirs séparés par une cloison et compartimentés

Article 4 – Prescriptions particulières concernant les modalités de restitution du bilan des opérations

Un compte-rendu, présentant la dépose des nids, est envoyé à la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysages avant le 31 décembre 2022.

Le pétitionnaire s'engage à suivre la mesure compensatoire, soit le dénombrement des nids occupés, pendant 10 ans, aux fréquences suivantes : n+1 ; n+2 ; n+3 ; n+5 ; n+7 ; n+10 (n= 2022). Un rapport de suivi est envoyé, avant le 31 décembre de chaque année de suivi, à la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysages.

Dans le cas où un minimum de 4 nids ne sont pas occupés 1 an après l'installation des nichoirs, des mesures correctrices sont proposées et mises en œuvre par le pétitionnaire, après validation par la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysages.

Article 5 – Transmission des données

A) Localisation des mesures environnementales

Le bénéficiaire fournit au format numérique aux services de l'État, au plus tard 2 mois après le début des travaux, les éléments nécessaires au respect des dispositions de l'article L163-5 du code de l'environnement.

Le pétitionnaire transmet :

- la « fiche projet » renseignée présentée dans la forme fixée à l'annexe 2 ;
- pour chaque mesure compensatoire prescrite dans le présent arrêté ou prévue dans le dossier de demande objet du présent arrêté : la « fiche mesure » renseignée présentée dans la forme fixée à l'annexe 3, ainsi que le fichier au format .zip de la mesure compensatoire (incluant la compression des fichiers .shx, .shp, .dbf, .prj, .qpj), obtenu à partir du gabarit QGIS disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est.

La mise à jour des données de géolocalisation des mesures compensatoires sera fournie par le pétitionnaire selon les modalités ci-dessus aux échéances suivantes :

- au terme de la réalisation des mesures compensatoires prescrites ;
- à chaque envoi de documents de suivi demandés dans l'article 4 du présent arrêté.

B) Système d'Information sur la Nature et les Paysages

Le pétitionnaire s'engage à transmettre les résultats des suivis écologiques au service de l'État en charge de la protection des espèces de la DREAL Grand-Est sous format informatique compatible avec le standard régional Grand Est disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est, ou à défaut avec la version 1.2.1 du standard national occurrence taxon. Les données devront être fournies avec une géolocalisation au point (non dégradée). Elles alimenteront le Système d'Information sur la Nature et les Paysages (SINP) avec le statut de données publiques. La transmission de ces données, par le bénéficiaire du présent arrêté, intervient au plus tard le 31 janvier de l'année suivant la collecte des données.

Article 6 – Durée et validité de l'autorisation

La présente dérogation est accordée jusqu'au 1^{er} avril 2023.

Article 7 – Mesures de contrôle

La mise en œuvre des dispositions définies aux articles 3 et 4 du présent arrêté peut faire l'objet de contrôles par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L.415-3 du code de l'environnement.

Article 8 – Sanctions

Le non-respect du présent arrêté est puni des sanctions définies à l'article L415-3 du code de l'environnement.

Article 9 – Modalités de recours

La présente décision est notifiée au pétitionnaire. Elle est également publiée au recueil des actes administratifs de la Préfecture du Bas-Rhin.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg (31 Avenue de la Paix BP 51038 67070 Strasbourg Cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication ou de sa date de notification.

Elle peut préalablement faire l'objet d'un recours gracieux (auprès de Madame la Préfète du Bas-Rhin) ou hiérarchique (auprès du Ministre en charge de l'environnement) dans le délai de 2 mois. Ce recours administratif proroge de 2 mois le délai de recours contentieux.

La décision expresse ou tacite – née du silence de l'autorité administrative à l'issue du délai de 2 mois à compter de la réception du recours hiérarchique – peut faire l'objet, avec la décision contestée, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif dans le délai de 2 mois.

Article 10 – Exécution

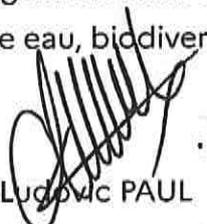
Le Préfet du département du Bas-Rhin, le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs du département du Bas-Rhin.

À Strasbourg, le 21 OCT. 2022

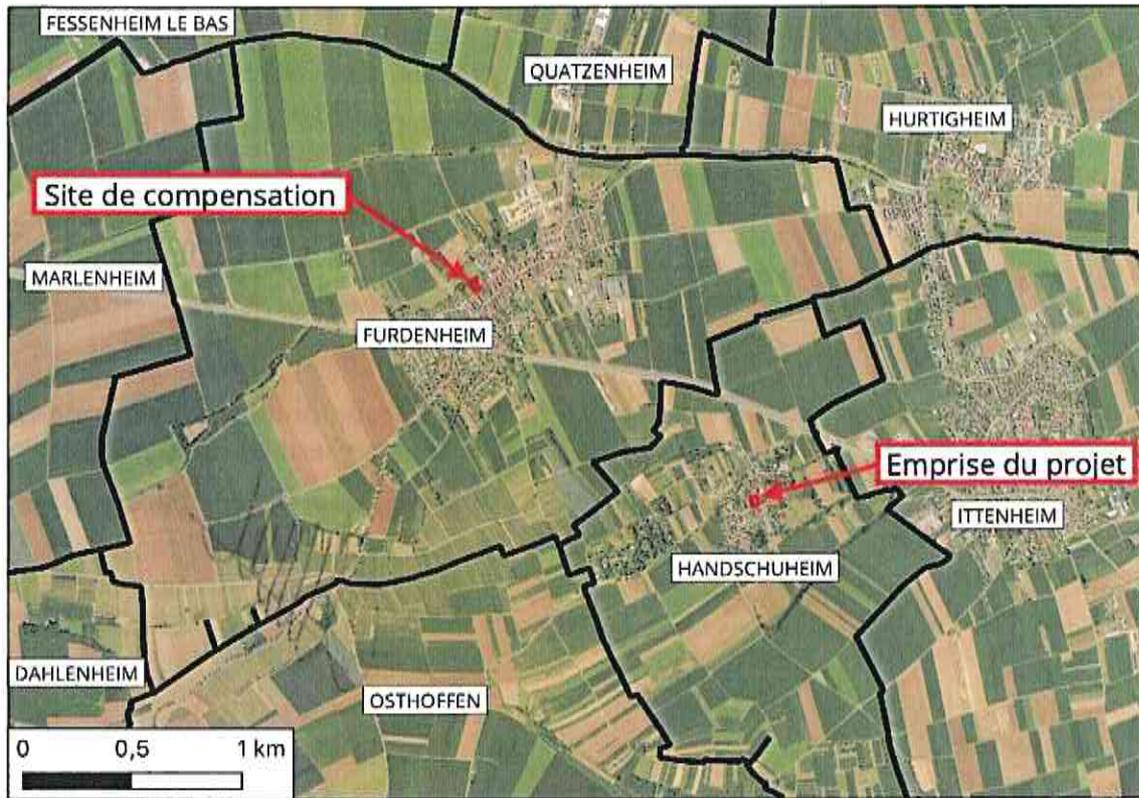
Pour le préfet,

Pour le directeur régional de l'environnement,
de l'aménagement et du logement,

Le chef du service eau, biodiversité et paysages


Ludovic PAUL

Annexe 1 : localisation de l'hôtel à Hirondelle



Pour le remplissage de cette fiche, voir la notice d'utilisation disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/03-mesures-compensatoires-environnementales-r5916.html>

Données générales

Code projet¹

Nom du projet

Typologie/sous-typologie²

- Énergie (=NRJ)
- Installations destinées à la production d'énergie hydroélectrique
 - Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol
 - Installation en mer de production d'énergie
 - Lignes électriques aériennes très haute tension
 - Lignes électriques sous-marines
 - Canalisations d'eau chaude et vapeur d'eau
 - Canalisations destinées au transport de gaz inflammables, nocifs ou toxiques et CO2
 - Autres canalisations pour le transport de fluides
- Forages et mines (=FMI)
- Forages Exploitations minières
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- ICPE agro-alimentaires (=IAA) ICPE élevages (=ELE)
 - ICPE carrières (=CAR) ICPE industrielles (=IND)
 - ICPE déchets (=DEC) ICPE méthanisation (=MET)
 - ICPE éolien (=FEO) ICPE autre (=ICA)
- Installations nucléaires de base (=INB)
- Installations nucléaires de base secrètes (=INS)
- INS INS autre
 - Stockage déchets radioactifs
- Infrastructures de transport (=INF)
- Voies ferroviaires (y compris ponts, tunnels et tranchées couvertes supportant des infrastructures ferroviaires)
 - Construction autoroutes et voies rapides
 - Construction route à 4 voies ou plus
 - Autres routes de plus de 10 km
 - Autres routes de moins de 10 km
 - Transports guidés de personnes
 - Aéroports
 - Autres
- Milieux aquatiques, littoraux et maritimes (=EAU)
- Voies navigables
 - Ports et installations portuaires
 - Canalisation et régularisation des cours d'eau
 - Travaux, ouvrages et aménagements en zone côtière
 - Travaux de récupération de territoires sur la mer
 - Travaux de rechargement de plage
 - Travaux, ouvrages et aménagements

1 Le [CODEPROJET] est constitué des 3 lettres codifiant le type de projet concerné, repris dans la liste concernant la typologie/sous-typologie du projet ci-dessus : NRJ = Énergie, FMI = Forages et mines, IAA = ICPE agro-alimentaires, CAR = ICPE carrières, DEC = ICPE déchets, FEO = ICPE éolien, ELE = ICPE élevages, IND = ICPE industrielles, MET = ICPE méthanisation, ICA = ICPE autre, INB = Installations nucléaires de base, INS = Installations nucléaires de base secrètes, INF = Infrastructures de transport, EAU = Milieux aquatiques, littoraux et maritimes, FAL = Sécurisation de falaises, CRU = Travaux de protection contre les crues, URB = Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains, FNN = Travaux soumis à autorisation en cœur de parc national, AUT = Autre. Il est obligatoire et doit être reporté sur toute transmission de fichier informatique (cf. fichier compressé accompagnant la « fiche mesure »).

2 Inspirée du tableau en annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, et complétée pour intégrer notamment les projets qui ne sont pas soumis au cas par cas ou à étude d'impact, mais qui peuvent néanmoins générer des mesures ERC.

Phase chantier

Date de début du chantier
(format : jj/mm/aaaa)

Durée prévisionnelle du chantier (en jour)

Date de mise en service
(format : jj/mm/aaaa)

Durée d'exploitation
(en jour)

Montants prévisionnels (K€ TTC)

De l'opération

Minimal

Maximal

Des mesures en faveur de l'environnement

Minimal

Maximal

Nombre de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité³ liées au projet :

Nombre de toutes les autres mesures liées au projet⁴ :

► La « fiche PROJET » doit être transmise au service instructeur au format .pdf. Son nom ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format : « [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM].pdf⁵ ».

3 Le nombre de mesure(s) de compensation des atteintes à la biodiversité doit être obligatoirement renseigné. « On entend par biodiversité, ou diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants » (cf. article L.110-1 du code de l'environnement).

4 Les mesures autres que les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité à comptabiliser sont : les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement relatives aux milieux naturels (y compris biodiversité), au bruit (population et santé humaine), à l'air (terres, sol, eau, air et climat), aux paysages (biens matériels, patrimoine culturel et paysage), complétées de toutes les mesures de compensation autres que celles compensant les atteintes à la biodiversité.

5 [NOMPROJET] correspond au nom du projet sans espace, ni accent, ni mot de liaison, avec des majuscules à chaque début de mot le cas échéant. Il y a lieu de choisir un libellé pertinent à l'aide du ou des principaux mots clés du projet (projet, identification du pétitionnaire...)
[AAAAMM] correspond à l'année et au mois (en chiffres) de remise du fichier au format .zip au service instructeur.

Grand Est	Mise à jour 11 avril 2019
Fiche MESURE n° <input type="text"/> / <input type="text"/>	

Pour le remplissage de cette fiche, voir la notice d'utilisation disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/04-mesures-compensatoires-environnementales-r6916.html>

Si mesure comprise dans un dossier d'autorisation environnementale, procédure embarquée concernée :

- Autorisation au titre de la loi sur l'eau (Installations, ouvrages, travaux et activités ou « IOTA »)
- Déclaration au titre de la loi sur l'eau (IOTA)
- Autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Enregistrement et déclaration d'une ICPE
- Dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés
- Autorisation de travaux en réserve naturelle nationale
- Autorisation de travaux en site classé
- Autorisation de défrichement
- Autorisation pour l'établissement d'éoliennes
- Autre (à préciser) :

Données informatiques

Nom du fichier compressé associé

Référentiel utilisé pour la numérisation

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> PCI Image | <input type="checkbox"/> PCI Vecteur |
| <input type="checkbox"/> BD PARCELLAIRE Image | <input type="checkbox"/> BD PARCELLAIRE Vecteur |
| <input type="checkbox"/> BD Ortho 20 cm | <input type="checkbox"/> Autre (à préciser) : <input type="text"/> |

Année du référentiel utilisé

Commentaire sur la numérisation

1 Le fichier compressé associé à la mesure doit être au format compressé « zip » (incluant la compression des fichiers .shx, .shp, .dbf, .prj, .qgp) et est obtenu à partir du gabarit QGIS disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est (<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/04-mesures-compensatoires-environnementales-r6916.html>). Son nom ne doit pas comporter d'espace, et doit être dénommé en lettres capitales sur la forme « QGIS_[CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM]_MESURE([N°ID]).zip ».

[CODEPROJET] est constitué des 3 lettres codifiant le type de projet concerné, repris dans la liste suivante : NRU = Énergie, FMI = Forages et mines, IAA = ICPE agro-alimentaires, CAR = ICPE carrières, DEC = ICPE déchets, PEO = ICPE éolien, ELE = ICPE élevages, IND = ICPE industrielles, MET = ICPE mécanisation, ICA = ICPE autre, INB = Installations nucléaires de base, IN5 = Installations nucléaires de base sécurisées, INF = Infrastructures de transport, EAU = Milieux aquatiques, littoraux et maritimes, FAL = Sécurisation de falaises, CRU = Travaux de protection contre les crues, URB = Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains, PNN = Travaux soumis à autorisation en cœur de parc national, AUT = Autre. Il est obligatoire et doit être reporté sur toute transmission de fichier informatique.

[NOMPROJET] correspond au nom du projet sans espace, ni accent, ni mot de liaison, avec des majuscules à chaque début de mot le cas échéant. Il y a lieu de choisir un libellé pertinent à l'aide du ou des principaux mots clés du projet (projet, identification du pédonnaire...).

[AAAAMM] correspond à l'année et au mois (en chiffres) de remise du fichier au service instructeur.

[N°ID] correspond à l'identifiant de la mesure indiqué dans le fichier compressé obtenu à partir du gabarit QGIS associé à la mesure (cf. champ « 4.1 »).

Suivi

Modalités Audit de chantier Bilan/CR de suivi Rapport fin de chantier
 Autre (à préciser) : _____

Coût (€ TTC) _____

Le cas échéant commentaire sur l'efficacité de la mesure

Echéances
(format : jj/mm/aaaa)
et types de suivi prévus

Estimation financière de la mesure (K€ TTC)

Montant prévu _____

Montant réel _____

Le cas échéant, espèce(s) concernée(s) spécifiquement par la mesure
(en nom latin et nom vernaculaire – cf. site INPN : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>)

Espèces animales protégées

Espèces végétales protégées

Commune(s) de localisation de la mesure (Code Postal) Nom

{ } _____	{ } _____
{ } _____	{ } _____
{ } _____	{ } _____
{ } _____	{ } _____
{ } _____	{ } _____

► La « fiche MESURE » doit être transmise au service instructeur au format .pdf. Son nom de fichier ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format :

« [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM]_MESURE[N°ID].pdf ».

► Possibilité de joindre en fichier au format .pdf tout document utile à la compréhension et la localisation de la mesure compensatoire (extrait étude d'impact, plan de gestion, schéma d'aménagement, etc.).

Chaque fichier joint doit être au format .pdf. Son nom ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format :
« [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM]_MESURE[N°MESURE]_PJ[N°PJ].pdf ».

Nombre de pièce(s) jointe(s) associée(s) à la fiche MESURE :



Annexe 4

*Règlement de copropriété en date
du 27/03/2023*

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE
"VILLA AUGUSTA"
HANDSCHUHEIM (67117) 27 RUE PRINCIPALE**

N° CRPCEN : 67078
478702

PS/CS/

RN
DU

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE VINGT SEPT MARS**

**A ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN (Bas-Rhin), 186 route de Lyon, en
l'Office notarial, ci-après désigné,**

**Maître Philippe SCHAAL, Notaire titulaire d'un Office notarial à
ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN, 186 route de Lyon, soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCCV WELLER-G2G CONSEIL -VILLA AUGUSTA**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 39 place de Zurich, identifiée au SIREN sous le numéro 893 497 081 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG, étant rappelé que la Société a pour uniques associés la Société dénommée WELLER IMMOBILIERE et la Société dénommée G2G Conseil,

Représentée par la Société dénommée G2G CONSEIL, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 5.000 €, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 7 rue Andrieux, en sa qualité de cogérante, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'assemblée générale en date du 20 mars 2023, demeuré ci-annexé,

elle-même représentée par Monsieur Gérard DE GRANDI, président et associé unique, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi ;

Monsieur Gérard DE GRANDI est présent à l'acte.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER comprenant un immeuble à usage d'habitation et des dépendances existants ainsi qu'un immeuble à construire par le REQUERANT, sur un terrain situé à HANDSCHUHEIM (BAS-RHIN), 27 Rue Principale.

PREAMBULE

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi en application des dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

L'acte a pour but :

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

Monsieur Julien CARBIENER, géomètre-expert à BRUMATH (67170) 13 avenue de Strasbourg, a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, superficie, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il résulte de l'esquisse d'étage établie par ses soins le 24 mars 2023, demeurée ci-annexée.

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

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

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

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

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

Une copie du règlement, ainsi que de ses modificatifs le cas échéant, devra être remise à chacun des copropriétaires.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

P L A N

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

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent aux immeubles bâtis et à celui en cours d'édification sur un terrain situé à HANDSCHUHEIM (BAS-RHIN), 27 Rue Principale, cadastré comme suit :

Section	N°	Lieudit	Surface
2	256/19	18 RUE PRINCIPALE	00 ha 12 a 55 ca

PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

DESCRIPTION

L'ENSEMBLE IMMOBILIER se compose de trois bâtiments (A, B et C). L'accès à la résidence se fait au 27 rue Principale.

DESIGNATION PAR BATIMENT

Bâtiment A

Deux logements à aménager.

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée : trois garages.

Au 1^{er} étage : un local non aménageable.
Aux combles : un grenier.

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : un logement à usage d'habitation et neuf garages.
Au premier étage : quatre logements.
Au deuxième étage et aux combles : quatre logements.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Une esquisse d'étage a été réalisée par Monsieur Julien CARBIENER, Géomètre-Expert à BRUMATH (67170) 13 avenue de Strasbourg, le 24 Mars 2023, en cours d'enregistrement au Service du Cadastre.

Ladite esquisse demeure annexée aux présentes après mention.

CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Permis de construire

Sur l'assiette foncière de l'immeuble dont dépendent les **BIENS** vendus, il a été délivré un arrêté de permis de construire, par le maire de HANDSCHUHEIM (67117), le 15 juin 2020, sous le numéro PC 067 181 20 R0002.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Ce permis de construire a fait l'objet d'un modificatif déposé le 19 mars 2021. Monsieur le Maire de HANDSCHUHEIM a délivré ledit permis de construire modificatif le 29 avril 2021, sous le numéro PC 067 181 20 R0002 M1.

Une copie dudit permis de construire modificatif est demeurée déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Affichage du permis

Le permis de construire et son modificatif ci-dessus ont fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte des procès-verbaux de constat d'affichage établis par acte extra-judiciaire de Maître Julien KLING, huissier de justice à STRASBOURG (67000) 27 avenue des Vosges, en dates du 5 mai 2021, 23 juin 2021 et 12 juillet 2021 attestant l'affichage dudit permis.

Une copie de ces procès-verbaux est demeurée déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Recours des tiers

Il résulte d'un courriel de la mairie de HANDSCHUHEIM en date du 17 décembre 2021 :

- Que le permis de construire initial numéro PC 067 181 20 R0002 a fait l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de STRASBOURG, lequel a rejeté la demande par une décision en date du 24 juin 2021 ;
- Que le permis de construire modificatif numéro PC 067 181 20 R0002 M1 a fait l'objet d'un recours gracieux auprès de la mairie de HANDSCHUHEIM, rejeté par lettre recommandée avec accusé de réception le 6 août 2021.

Une copie de ce courriel est demeurée déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

Ouverture du chantier

Le **VENDEUR** déclare que la déclaration d'ouverture de chantier a été faite à la mairie de HANDSCHUHEIM (67117), le 17 juin 2022.

En conséquence, la vente faisant l'objet des présentes se trouve assujettie aux prescriptions de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 et des textes subséquents relatifs à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

Une copie de cette déclaration est demeurée déposée au rang des minutes du notaire soussigné.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS RELATIVES AUX MESURES COMPENSATOIRES

Le permis de construire de l'ENSEMBLE IMMOBILIER a été octroyé sous condition de respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral numéro 2022-DREAL-EBP-0137 portant dérogation aux interdictions de destruction, d'altération, de dégradation d'habitats d'espèces animales protégées, déposé au rang des minutes du notaire soussigné aux termes d'un acte de dépôt reçu le 27 mars 2023.

L'arrêté autorise le bénéficiaire, savoir la société SCCV WELLER - G2G CONSEIL – VILLA AUGUSTA à "dérogé à l'interdiction de destruction de quatre (4) nids d'Hirondelle rustique (*Delichon rustica*)" pour la création de onze (11) logements à HANDSCHUHEIM (67117) 27 rue Principale.

Mesures compensatoires prescrites

Ledit arrêté prescrit, à titre de mesure compensatoire au sens de l'article L.163-5 du Code de l'environnement :

"(...)

Article 3 - Conditions de la dérogation

La présente dérogation est délivrée sous réserve de la mise en œuvre des engagements pris par le bénéficiaire et présentés ci-après.

Les nids d'Hirondelles de fenêtre sont conservés, et aucuns travaux ne doit avoir lieu sur la façade de présence des nids entre le 15 mars et le 1^{er} septembre, pour éviter le dérangement.

Les interventions sur les bâtiments utilisés comme site de nidification par l'Hirondelle rustique et la dépose des nids d'Hirondelle rustique doivent intervenir après le 1^{er} octobre 2022 et après le départ des individus. Les travaux de démolition doivent être terminées au 15 mars 2023.

Un préau à Hirondelle rustique est installé au 33 rue de la mairie à Furdenheim, sur le terrain nommé "jardin du presbytère". L'annexe 1 présente la localisation du préau. Le préau est mis en place avant le 15 mars 2023.

Le préau est réalisé sur mesure, avec les dimensions suivantes :

- Une hauteur minimale de 3,5m ;
- Une surface de toiture d'un minimum de 12m² ;
- Des cônes anti-prédateurs sur chaque poteau ;
- Un système de repasse ornithologique sur kit solaire protégée dans un boîtier étanche ;
- Au minimum une quinzaine de nichoirs séparés par une cloison et compartimentés.

Article 4 - Prescriptions particulières concernant les modalités de restitution du bilan des opérations

Un compte-rendu, présentant la dépose des nids, est envoyé à la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysages avant le 31 décembre 2022.

Le pétitionnaire s'engage à suivre la mesure compensatoire, soit le dénombrement des nids occupés, pendant dix (10) ans, aux fréquences suivantes : n+1 ; n+2 ; n+3 ; n+5 ; n+7 ; n+10 (n = 2022). Un rapport de suivi est envoyé, avant le 31 décembre de chaque année de suivi, à la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysage.

Dans le cas où un minimum de quatre (4) nids ne sont pas occupés un (1) an après l'installation des nichoirs, des mesures correctrices sont proposées et mises en œuvre par le pétitionnaire, après validation par la DREAL Grand Est, service Eau, Biodiversité et Paysage.

"(...)"

Déclarations du bénéficiaire de la dérogation

Le bénéficiaire de la dérogation, requérant aux présentes, déclare sous sa responsabilité exclusive :

- Avoir mis en œuvre les engagements pris pour bénéficier de la dérogation susvisée ;
- Avoir respecté l'ensemble des délais prescrits par ledit arrêté, notamment le délai de début des travaux ;
- Avoir été informé que la mise en œuvre des prescriptions de l'arrêté peut faire l'objet de contrôles par les agents chargés de constater les infractions mentionnées à l'article L.415-3 du Code de l'environnement.

Engagement du bénéficiaire de la dérogation

Le bénéficiaire de la dérogation, requérant aux présentes, s'engage :

- A respecter les prescriptions dudit arrêté, notamment durant la construction et la réhabilitation des immeubles objet des présentes ;
- A faire constater en fin de programme par un commissaire de justice la réalisation desdites prescriptions afin de déposer ledit constat au rang des minutes du notaire soussigné ;
- A faire réaliser, à ses frais exclusifs, les éventuelles mesures correctrices prévues par l'arrêté, qui pourraient être prescrites en cas d'inoccupation d'un minimum de quatre (4) nids un (1) an après l'installation des nichoirs ;
- A faire mention de ces mesures compensatoires dans le Dossier d'Intervention Ulérieur sur l'Ouvrage.

Prise en charge par le syndicat des copropriétaires des engagements pris par le bénéficiaire

Sous réserve de l'exactitude des déclarations et du respect des engagements du bénéficiaire, le syndicat des copropriétaires prend les engagements suivants :

1°) Le syndicat des copropriétaires s'engage d'ores et déjà à autoriser le requérant à réaliser les éventuelles mesures compensatoires complémentaires, dans la copropriété ou sur tout autre site selon les directives de l'autorité administrative ;

2°) Le syndicat des copropriétaires s'engage à prendre en charge le coût desdites prescriptions postérieurement à l'achèvement de l'ENSEMBLE IMMOBILIER. Il peut notamment s'agir, sans que cela ne constitue une liste exhaustive, des coûts suivants :

- L'entretien des travaux et installations réalisées par le bénéficiaire de l'arrêté ;
- Le maintien desdits travaux et installations ;
- Le respect des prescriptions de suivi de la mesure compensatoire et à ce sujet, l'établissement et l'envoi du rapport de suivi prescrit par l'article 4 de l'arrêté à la DREAL Grand Est.

Sanctions du non-respect des mesures compensatoires prescrites

Ledit arrêté prévoit à son article 8 des sanctions, lesquelles sont littéralement rapportées ci-après :

"(...)

Article 8 – Sanctions

Le non-respect du présent arrêté est puni des sanctions définies à l'article L.415-3 du Code de l'environnement

"(...)"

Rappel des textes

Article L.415-3 du Code de l'environnement :

"Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende :

1° Le fait, en violation des interdictions ou des prescriptions prévues par les dispositions de l'article L. 411-1 et par les règlements ou les décisions individuelles pris en application de l'article L. 411-2 :

a) De porter atteinte à la conservation d'espèces animales non domestiques, à l'exception des perturbations intentionnelles ;

"(...)

c) De porter atteinte à la conservation d'habitats naturels ;

"(...)

La tentative des délits prévus aux a à d est punie des mêmes peines ;

"(...)

Lorsqu'une personne est condamnée pour une infraction au présent article, le tribunal peut mettre à sa charge les frais exposés pour la capture, les prélèvements, la garde ou la destruction des spécimens rendus nécessaires.

"(...)"

Article L.163-1 du Code de l'environnement :

"(...) II. - Toute personne soumise à une obligation de mettre en œuvre des mesures de compensation des atteintes à la biodiversité y satisfait soit directement, soit en confiant, par contrat, la réalisation de ces mesures à un opérateur de compensation défini au III du présent article, soit par l'acquisition d'unités de compensation dans le cadre d'un site naturel de compensation défini à l'article L. 163-3. Lorsque la compensation porte sur un projet, un plan ou un programme soumis à évaluation environnementale, la nature des compensations proposées par le maître d'ouvrage est précisée dans l'étude d'impact présentée par le pétitionnaire avec sa demande d'autorisation.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage reste seul responsable à l'égard de l'autorité administrative qui a prescrit ces mesures de compensation."

Tant le requérant que le syndicat des copropriétaires s'engagent à ne pas porter atteinte à ces mesures compensatoires et notamment, à ne pas détruire les éventuels nids d'hirondelle qui existeraient dans l'ENSEMBLE IMMOBILIER objet des présentes.

Le requérant est averti par le notaire soussigné qu'au titre de l'article L.163-1 du Code de l'environnement précité, il reste seul responsable du non-respect de ces mesures compensatoires, ce qu'il reconnaît et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

Proximité d'activités agricoles - commerciales - artisanales - industrielles

L'**IMMEUBLE** est situé à proximité d'exploitations agricoles.

L'article L 113-8 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

"Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales, touristiques, culturelles ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions."

DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PRIORITE SUR LA VENTE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le règlement de copropriété portant sur un immeuble dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, prévoit que les copropriétaires puissent bénéficier d'un droit de priorité à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Le vendeur devra en conséquence, préalablement à la conclusion de toute vente d'une ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information sera transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaudra offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT ADAPTEES

Le décret numéro 2017-688 du 28 avril 2017 définit le régime des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de ce décret, les articles 1 à 5 le composant sont ici littéralement rapportés :

"Article 1

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article 3

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail."

SERVITUDES

L'ensemble immobilier est soumis à la servitude suivante :

"Dépôt du 28/04/2017 - Numéro AMALFI : S2017HAG018586

Libellé : De vue

Complément d'information : conf à l'acte du 14.01.2017

Fond(s) servant(s)

Commune cadastre : HANDSCHUHEIM

Désign. Cadastre : S 2 N°256/19

Fond(s) dominant(s)

Commune cadastre : HANDSCHUHEIM

Désign. Cadastre : S 2 N°240/12"

Demeure ci-après littéralement reproduite par procédé reprographique un extrait de l'acte constitutif de la servitude en date du 14 janvier 2017 :

"(...)

DESIGNATION des biens concernés

I. FONDS DOMINANT propriété de la SCI ST JEAN-BAPTISTE

La SCI ST JEAN-BAPTISTE est propriétaire du bien suivant :

Sur la commune de 67117 HANDSCHUHEIM (Bas-Rhin) au lieudit rue principale,

Une parcelle surbâtie d'une grange cadastrée sous les références suivantes :

Commune de HANDSCHUHEIM

Section 02 n°240/12 – Rue principale – avec quatre ares quarante trois centiares (04a 43ca), sol.

Origine de propriété

L'immeuble susdésigné est actuellement inscrit au livre foncier de HANDSCHUHEIM, au nom de la SCI ST JEAN BAPTISTE, pour en être devenue propriétaire aux termes d'un acte de vente publié au livre foncier en date du 19 août 1999.

Pour une plus ample origine de propriété, référence est faite aux annexes du livre foncier.

II. FONDS SERVANT, propriété des consorts LUDWIG

Les consorts LUDWIG sont propriétaires du bien suivant :

Sur la commune de 67117 HANDSCHUHEIM (Bas-Rhin) au lieudit 18 rue principale,

Un corps de ferme provisoirement cadastré sous les références suivantes :

Commune de HANDSCHUHEIM

Section 02 n°(F)/19 – 18 rue Principale – avec douze ares cinquante cinq centiares (12a 55ca), sol

Origine de propriété

L'immeuble ci-dessus désigné est inscrit au livre foncier de HANDSCHUHEIM, au nom de :

-Madame Marthe LUDWIG née BEUTELSTETTER, en biens personnels, pour une moitié (1/2) indivise en pleine propriété et pour l'usufruit sur l'autre moitié (1/2) indivise

-Madame Marguerite LUDWIG, pour un quart (1/4) indivis en nue-propriété, en biens personnels,

-Monsieur Charles LUDWIG, pour un quart (1/4) indivis en nue-propriété en biens personnels.

Pour une plus ample origine de propriété, référence est faite aux annexes du livre foncier.

EXPOSE PREALABLE

Le pignon situé du côté EST de la grange appartenant à la SCI ST JEAN BAPTISTE est situé sur la limite séparant ce terrain du terrain des consorts LUDWIG.

Dans le but de pouvoir créer des fenêtres sur le pignon dominant sur la propriété des consorts LUDWIG, Monsieur Lionel BAGOT et Madame Odile née TOURNEUR, és-qualités de gérants de la SCI ST JEAN BAPTISTE ont sollicité des consorts LUDWIG le droit d'ouvrir des fenêtres dans ce mur.

Les consorts LUDWIG ayant acquiescé à cette demande, les parties ont arrêté les conventions suivantes.

CONCESSION DU DROIT DE SERVITUDE DE VUE

Le propriétaire du fonds servant concède par ces présentes à titre gratuit en faveur du propriétaire du fonds dominant, ce qui est accepté par Madame Odile BAGOT née TOURNEUR, és-qualités de gérant et au profit de l'immeuble de la société, à titre de servitude réelle et perpétuelle, les droits ci-après spécifiés :

Le propriétaire du fonds dominant aura le droit d'ouvrir, dès maintenant et à ses seuls frais et de conserver à perpétuité dans le mur de son immeuble dominant sur le fonds servant, à une hauteur minimale de trois mètres mesurés à partir du niveau du sol naturel), des fenêtres droites d'aspect ouvrant à l'intérieur.

Ces fenêtres seront, en hauteur et en largeur, de la dimension qu'il plaira au propriétaire du fonds servant de leur donner.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN est inscrit au Livre Foncier de HANDSCHUHEIM (67117) au nom de la société SCCV WELLER - G2G CONSEIL – VILLA AUGUSTA.

Elle en est devenue propriétaire aux termes d'un acte de vente en date du 21 décembre 2021 reçu par le notaire soussigné.

Pour une plus ample origine de propriété, il est référé aux annexes du Livre Foncier.

CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE sera divisé en TRENTE-HUIT (38) lots numérotés de UN (1) à TRENTE-HUIT (38).

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Bâtiment A

Un logement à aménager comprenant :

Au rez-de-cour : Deux caves, une chaufferie, une citerne fioul, un escalier d'accès, un escalier d'accès au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : Une chambre, une cuisine, une buanderie, un dégagement, une salle de bains / WC, un rangement, un escalier d'accès au rez-de-cour.

Au premier étage : Un séjour, une cuisine, une chambre, deux dégagements, une salle de bains, un WC.

Aux combles : Deux greniers.

Ainsi que les :

- 1.389 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 5.865 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC2.

Lot numéro deux (2) :

Bâtiment A

Un logement à aménager comprenant :

Au rez-de-cour : Une cave, un escalier d'accès au rez-de-chaussée.

Au rez-de-chaussée : Une entrée, deux séjours, un escalier d'accès au rez-de-cour, un escalier d'accès au premier étage.

Au premier étage : Un salon, une chambre, deux dégagements, un escalier d'accès au rez-de-chaussée, un escalier d'accès aux combles.

Aux combles : Un grenier, un escalier d'accès au premier étage.

Ainsi que les :

- 980 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 4.135 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC2.

Lot numéro trois (3) :

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 133 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.194 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC3.

Lot numéro quatre (4) :

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 137 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.232 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC3.

Lot numéro cinq (5) :

Bâtiment B

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 142 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.275 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC3.

Lot numéro six (6) :

Bâtiment B

Un local non aménageable comprenant :

Au rez-de-chaussée : un escalier d'accès au premier étage ;

Au premier étage : un local non aménageable, un escalier d'accès au rez-de-chaussée, une trappe d'accès aux combles ;

Aux combles : un grenier, une trappe d'accès au premier étage.

Ainsi que les :

- 701 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 6.299 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC3.

Lot numéro sept (7) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au rez-de-chaussée : Un séjour / cuisine, une chambre, une salle d'eau / WC.

Plan de masse

Une terrasse.

Un espace privatif.

Ainsi que les :

- 426 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 689 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 776 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro huit (8) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au premier étage : Une entrée, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC.

Une terrasse.

Ainsi que les :

- 723 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.166 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 1.424 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 1.314 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro neuf (9) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au premier étage : Un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains / WC.

Un balcon

Ainsi que les :

- 439 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 710 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 868 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 800 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro dix (10) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au premier étage : Un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains / WC.

Un balcon.

Ainsi que les :

- 469 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 758 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 926 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 854 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro onze (11) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au premier étage : Une entrée / dégagement, un séjour / cuisine, trois chambres, une salle de bains, un WC.

Une terrasse.

Ainsi que les :

- 868 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.402 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 1.710 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 1.578 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro douze (12) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au deuxième étage : Une entrée, un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC, un escalier d'accès aux combles.

Une terrasse.

Aux combles : Une chambre, une salle d'eau / WC, un vide sur séjour, un escalier d'accès au premier étage..

Ainsi que les :

- 721 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.164 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 1.422 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 1.312 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro treize (13) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au deuxième étage : Un séjour / cuisine, une chambre, une salle de bains / WC.

Un balcon.

Ainsi que les :

- 435 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 703 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 859 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 792 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro quatorze (14) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au deuxième étage : Un séjour / cuisine, une chambre, un WC, un escalier d'accès aux combles.

Un balcon.

Aux combles : Une chambre, un espace bureau, une salle d'eau / WC, un vide sur séjour, un escalier d'accès au premier étage.

Ainsi que les :

- 558 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 902 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 1.102 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 1.016 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro quinze (15) :

Bâtiment C

Un logement comprenant :

Au deuxième étage : Une entrée / dégagement, un séjour / cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC, un escalier d'accès aux combles.

Une terrasse.

Aux combles : Une chambre, un rangement, une salle d'eau / WC, un vide sur séjour, un escalier d'accès au premier étage..

Ainsi que les :

- 856 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 1.383 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4 ;
- 1.689 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC5 ;
- 1.558 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC6.

Lot numéro seize (16) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 92 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 148 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro dix-sept (17) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 71 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 114 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro dix-huit (18) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 82 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 133 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 74 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;

- 120 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt (20) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 69 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 112 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt et un (21) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 69 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 112 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 76 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 123 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 80 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 129/ 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Bâtiment C

Au rez-de-chaussée : Un garage.

Ainsi que les :

- 82 / 10.000èmes des parties communes générales PC1 ;
- 132 / 10.000èmes des parties communes spéciales PC4.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Plan de masse

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro vingt-six (26) :

Plan de masse

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Plan de masse

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Plan de masse

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro vingt-neuf (29) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente (30) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente et un (31) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-deux (32) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-trois (33) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-quatre (34) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 23 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-cinq (35) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 24 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-six (36) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 24 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-sept (37) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 24 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

Lot numéro trente-huit (38) :**Plan de masse**

Un stationnement.

Ainsi que les :

- 26 / 10.000èmes des parties communes générales PC1.

TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° des lots	Nature du lot	Quote-part générale
1	Logement	1389 / 10000
2	Logement	980 / 10000
3	Garage	133 / 10000
4	Garage	137 / 10000
5	Garage	142 / 10000
6	Local non aménageable	701 / 10000
7	Logement	426 / 10000
8	Logement	723 / 10000
9	Logement	439 / 10000
10	Logement	469 / 10000
11	Logement	868 / 10000
12	Logement	721 / 10000
13	Logement	435 / 10000
14	Logement	558 / 10000
15	Logement	856 / 10000
16	Garage	92 / 10000
17	Garage	71 / 10000
18	Garage	82 / 10000
19	Garage	74 / 10000
20	Garage	69 / 10000
21	Garage	69 / 10000
22	Garage	76 / 10000
23	Garage	80 / 10000
24	Garage	82 / 10000
25	Stationnement	23 / 10000
26	Stationnement	23 / 10000
27	Stationnement	23 / 10000
28	Stationnement	23 / 10000
29	Stationnement	23 / 10000
30	Stationnement	23 / 10000
31	Stationnement	23 / 10000
32	Stationnement	23 / 10000
33	Stationnement	23 / 10000
34	Stationnement	23 / 10000
35	Stationnement	24 / 10000
36	Stationnement	24 / 10000
37	Stationnement	24 / 10000
38	Stationnement	26 / 10000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales PC1

Propriétaires

Les copropriétaires de l'immeuble sis à HANDSCHUHEIM (67117) 27 rue Principale en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes (lots 1 à 38).

Description

Le sol bâti et non bâti, cadastré Section 2 n°256 et 257, d'une contenance de douze ares et cinquante-cinq centiares (00 ha 12 a 55 ca).

L'ensemble des branchements et canalisations et réseaux divers avec leurs accessoires jusqu'aux raccordements particuliers à chaque lot.

Plan de masse : un stationnement PMR, deux circulations, une circulation couverte, un muret, deux espaces verts.

Au rez-de-chaussée du Bâtiment C : une circulation couverte.

Parties communes spéciales PC2

Propriétaires

Les copropriétaires des lots 1 à 2 en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes.

Description

Les fondations, gros-œuvre, toiture, gouttières, gaines techniques et conduits de fumée du Bâtiment A.

Parties communes spéciales PC3

Propriétaires

Les copropriétaires des lots 3 à 6 en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes.

Description

Les fondations, gros-œuvre, toiture, gouttières, gaines techniques et conduits de fumée du Bâtiment B.

Parties communes spéciales PC4

Propriétaires

Les copropriétaires des lots 7 à 24 en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes.

Description

Les fondations, gros-œuvre, toiture, gouttières, gaines techniques et conduits de fumée du Bâtiment C.

Plan de masse : quatre poteaux.

Au rez-de-chaussée : quatre poteaux.

Aux combles : sept toitures, six greniers non accessibles.

Parties communes spéciales PC5

Propriétaires

Les copropriétaires des lots 8 à 15 en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes.

Description

Au rez-de-chaussée : deux circulations, un escalier d'accès au premier étage.

Au premier étage : une circulation, un escalier d'accès au premier étage, un escalier d'accès au deuxième étage.

Au deuxième étage : une circulation, un escalier d'accès au premier étage, un escalier d'accès aux combles, un châssis de désenfumage.

Parties communes spéciales PC6

Propriétaires

Les copropriétaires des lots 7 à 15 en indivision forcée pour un total de 10.000 / 10.000èmes.

Description

Au rez-de-chaussée : Un local ménage, un local poubelle, un local vélo.

Aux combles : Un local VMC

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son ou ses lots tels que mentionnés dans l'état descriptif de division.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, et tous autres revêtements de sols.
- Les plafonds et planchers à l'exception des ouvrages de gros œuvre.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes (mais non les gros murs ni les murs de refend qui eux sont classés dans les parties communes). Etant précisé que les cloisons intérieures séparant deux lots sont mitoyennes lorsqu'elles ne sont pas porteuses.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles de bain, des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Les papiers, tentures et décors.
- Les revêtements des places de stationnement érigées en lots privatifs et la porte individuelle des garages.

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

**DEUXIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE
DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'**IMMEUBLE** est destiné à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de l'**IMMEUBLE**.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un

appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

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

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs et à l'entrée de la copropriété.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

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

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

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

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 intéressant la présente rubrique :

Article 25

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

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

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

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

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

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ou la modification des stipulations du règlement de copropriété relatives à la destination de l'immeuble.

6°) - SECURITE - SALUBRITE

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

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

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

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

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privées devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privées devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

V. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

VI. - Les copropriétaires pourront, à la majorité simple, décider de l'installation dans les parties communes, générales ou spéciales s'il en existe, en rez-de-chaussée seulement, d'un système de vidéoprotection avec enregistrement et le cas échéant en continu, sous réserve des dispositions légales et administratives applicables dans la

mesure où l'endroit serait ouvert au public (autorisation préfectorale), du respect de la vie privée et de la nécessité de protéger les biens et les personnes en l'espèce. Ils pourront également décider à la même majorité, de l'installation d'un digicode à l'entrée principale ou à chaque entrée de l'immeuble ainsi que d'un interphone.

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils électroniques ou informatiques est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

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

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

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

Il est interdit de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

8°/ - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien, y compris les exutoires de balcons.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de **l'IMMEUBLE**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

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

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

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, sauf autorisation.

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

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

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

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

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

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Toutefois, lors du ravalement d'une façade, s'ajouteront au coût de celui-ci et dus par la copropriété, si nécessaire, les frais liés aux conséquences de celui-ci tels que les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons s'il en existe, et fenêtres de chaque appartement et local.

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

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

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

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

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

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

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

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

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

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

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

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

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE**.

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

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

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

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

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

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

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti l'**IMMEUBLE**.

III. - Les frais induits par l'engagement du syndic des copropriétaires de prendre en charge la mise en œuvre des mesures compensatoires prescrites par l'arrêté au titre "DISPOSITIONS RELATIVES AUX MESURES COMPENSATOIRES" et notamment :

a) L'entretien des travaux et installations réalisées par le bénéficiaire de l'arrêté ;

b) Le maintien des installations réalisées par le bénéficiaire de l'arrêté ;

c) Les coûts induits par le respect des prescriptions de suivi de la mesure compensatoire, d'établissement et d'envoi d'un rapport de suivi à la DREAL Grand Est.

2°/ - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'**IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS ET AUX COULOIRS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

2° - REPARTITION

Il sera établi par le syndic un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux

intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réparation ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il sera établi par le syndic les comptes particuliers des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

3° - VELOS ET VEHICULES ELECTRIQUES

Aux termes des dispositions du I de l'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé de stationnements sécurisés pour les vélos, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

En outre, ce même article précise que, si les installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou les installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules n'ont pas été réalisées, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'une étude portant sur l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge et, le cas échéant, les travaux à réaliser à cet effet.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

Le syndic peut exiger le versement :

1° de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

2° des provisions du budget prévisionnel prévues aux deuxième et troisième alinéas de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues au I de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

6° des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

7° des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

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

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

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

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

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

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

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

1° -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2° -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

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

3° -MUTATION ENTRE VIFS

I. - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au **II**, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

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

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

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

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

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

4°/ -MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, ainsi que, sous réserve de leur accord, leur adresse électronique, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi le domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

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

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

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

1^o/ - Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction.

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

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

SECTION V - LOCATION

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

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

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

Seul un copropriétaire peut se prévaloir d'un défaut d'habilitation du syndic de copropriété lorsqu'une autorisation votée en assemblée générale est requise pour agir en justice.

<h2 style="margin: 0;">TROISIEME PARTIE</h2> <h3 style="margin: 0;">ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</h3>

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

Il est dénommé :

"VILLA AUGUSTA".

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

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

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

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

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

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

4°/ - Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

5°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

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

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

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

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

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

Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance doit être réceptionné par le syndic au plus tard trois jours avant la date de la réunion. S'il est transmis par courrier électronique, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

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

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic.

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

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, au plus tard dans un délai de six mois à compter de l'arrêté du dernier exercice comptable. Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions des articles 8 et 8-1 du décret du 17 mars 1967.

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

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

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de

départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A cette convocation est joint le formulaire de vote par correspondance.

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

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour. Il est fait observer que lorsque la copropriété est dotée d'un espace en ligne sécurisé, la notification des documents mentionnés à l'article 11 peut, sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, valablement résulter d'une mise à disposition dans un espace du site dont l'accès est réservé aux copropriétaires. La convocation indiquera alors expressément que ces documents sont accessibles en ligne et précisera la durée de leur mise à disposition.

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

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967 et par l'article 10-1 du même décret. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

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

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

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

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

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, le cas échéant, un ou plusieurs scrutateurs.

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

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

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

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

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

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

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit dans le mandat.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Le syndic, son conjoint, concubin ou partenaire pacsé et leurs ascendants ou descendants, ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire. Les mêmes exceptions sont applicables aux préposés du syndic.

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

Lorsque le syndic a reçu des mandats avec délégation de vote sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Il doit remettre ce mandat en début de réunion au président du conseil syndical, ou, à défaut, à un membre du conseil syndical afin qu'il désigne un mandataire pour exercer cette délégation de vote. En leur absence ou à défaut de conseil syndical, le syndic remet aux mêmes fins ce mandat au président de séance désigné par l'assemblée générale.

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront. Il est à préciser que chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot pourra recevoir personnellement des délégations de vote dans les conditions prévues à l'article 22 susvisé.

III. - L'assemblée générale peut en outre décider des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. Ces supports devront à tout le moins transmettre la voix des copropriétaires et permettre la retransmission continue et simultanée des délibérations. La feuille de présence devra alors indiquer l'identité de chaque copropriétaire participant de cette façon, toutefois leur émargement ne sera pas requis.

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

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

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

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

4°/ - DECISIONS

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

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute personne de prendre un acte ou une décision mentionné à l'article 24. Lorsque l'assemblée autorise le délégataire à décider de dépenses, elle fixe le montant maximum des sommes allouées à ce titre ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

f) Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés

sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

g) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) La délégation de pouvoir au président du conseil syndical d'introduire une action judiciaire contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires ;

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

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

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

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

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

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

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux-tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

6°/ - EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens

conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

SECTION III - CRÉANCES DU SYNDICAT

Les créances de toute nature du syndicat des copropriétaires relatives à l'année courante ainsi qu'aux quatre dernières années échues sont garanties sur le lot vendu du copropriétaire débiteur, en vertu de l'article 2402 3° du Code civil. Conformément à l'article 2418 du même Code, et par exception, cette hypothèque est dispensée d'inscription. Elle prime toutes les autres hypothèques pour l'année courante et pour les deux dernières années échues. Elle vient en concours avec l'hypothèque légale spéciale du vendeur et du prêteur de deniers pour les années antérieures.

Le copropriétaire défaillant peut, même en cas d'instance au principal, sous condition d'une offre de paiement suffisante ou d'une garantie équivalente, demander mainlevée totale ou partielle au président du tribunal judiciaire statuant comme en matière de référé.

Aucune inscription ou inscription complémentaire ne peut être requise pour des créances exigibles depuis plus de cinq ans.

Toutes ces créances sont garanties par l'hypothèque légale prévue à l'article 2402 3° du Code civil.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la loi du 10 juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société IMMOBILIERE ZIMMERMANN à STRASBOURG (67100) 70 route du Polygone, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - Lorsqu'une partie ne souhaite pas conclure un nouveau contrat de syndic avec le même cocontractant, il peut y être mis fin sans indemnité, dans les conditions suivantes.

Les questions de la désignation d'un nouveau syndic ainsi que de la fixation d'une date anticipée de fin de contrat sont portées à l'ordre du jour d'une assemblée générale tenue dans les trois mois précédant le terme du contrat. Lorsque l'initiative émane du syndic, celui-ci informe le conseil syndical de son intention de ne pas conclure un nouveau contrat au plus tard trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale désigne un nouveau syndic et fixe les dates de fin du contrat en cours et de prise d'effet du nouveau contrat, qui interviennent au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Le contrat de syndic peut être résilié par une partie en cas d'inexécution suffisamment grave de l'autre partie.

Lorsque le syndic est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie sa volonté de résiliation au président du conseil syndical, ou à défaut de conseil syndical, à l'ensemble des copropriétaires, en précisant la ou les inexécutions reprochées au syndicat des copropriétaires.

Dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation du contrat prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

Lorsqu'au cours de cette assemblée générale le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

Lorsque le conseil syndical est à l'initiative de la résiliation du contrat, il notifie au syndic une demande motivée d'inscription de cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées.

L'assemblée générale se prononce sur la question de la résiliation du contrat et, le cas échéant, fixe sa date de prise d'effet au plus tôt un jour franc après la tenue de cette assemblée.

Lorsqu'au cours de la même assemblée le syndicat des copropriétaires désigne un nouveau syndic, il fixe la date de prise d'effet du contrat.

IV. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence ou d'inaction du syndic, un administrateur ad hoc pourra être désigné par décision de justice. Dans ces cas, le président du conseil syndical pourra, sur délégation expresse de l'assemblée générale, exercer une action contre le syndic en réparation du préjudice subi par le syndicat des copropriétaires.

V - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

VI. - Le conseil syndical peut procéder à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires dont le montant sera défini lors d'une réunion du syndicat des copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre V de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote

sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat ainsi que, le cas échéant, l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux lots gérés figurant dans l'espace en ligne sécurisé. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965. Particulièrement, à défaut du versement de la provision sur charges attachée ou non au budget prévisionnel, et après une mise en demeure restée infructueuse passée un délai de trente jours, toutes les sommes et provisions dues à un titre quelconque, après approbation des comptes s'il s'agit d'exercices précédents, deviennent immédiatement exigibles, et le président du tribunal judiciaire, statuant en référé, peut condamner le copropriétaire défaillant à leur paiement.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal judiciaire, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tout autre contrat, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires de l'article 25 a) ou de l'article 21-1.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, le président a voix prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndic et réglées par le syndic.

En tant que de besoin, sont rapportées ici les dispositions de l'article 21 susvisé :

"Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

En vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel et sans que cette formalité ne soit prescrite à peine d'irrégularité de la décision de désignation du syndic, le conseil syndical met en concurrence plusieurs projets de contrats de syndic, établis conformément au contrat type mentionné à l'article 18-1-A et accompagnés de la fiche d'information mentionnée au même article. Le conseil syndical peut être dispensé de mise en concurrence par décision votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires. A cette fin, il fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'assemblée générale précédente.

Dans tous les cas, un copropriétaire peut demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, appelée à se prononcer sur la désignation du syndic, l'examen de projets de contrat de syndic qu'il communique à cet effet.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière

générale, à l'administration de la copropriété. En cas d'absence de transmission de ces pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard, dont le montant est fixé par décret, sont imputées sur la rémunération forfaitaire annuelle du syndic. Ces pénalités sont déduites de la rémunération du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale pour approbation. A défaut, le président du conseil syndical peut demander au président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond, la condamnation du syndic au paiement de ces pénalités au profit du syndicat des copropriétaires.

Il reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, leurs ascendants ou descendants, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, soit par son représentant légal ou statutaire, soit par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, ses préposés, leurs conjoints, leurs partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs concubins, leurs ascendants ou descendants, leurs parents en ligne collatérale jusqu'au deuxième degré, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats gérés par des syndics non professionnels.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical."

**QUATRIEME PARTIE
AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS
ASSURANCES - LITIGES**

**CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS – ACCESSIBILITE -
SURELEVATIONS**

I. Améliorations – Additions

Le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

II. Accessibilité

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée obligatoirement d'un descriptif détaillé des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement envisagé, le plan technique d'intervention, la notice, les garanties et le schéma de raccordement électrique.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

III. Surélévation

La surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire bénéficiant d'un droit de priorité l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

PRISE EN COMPTE D'UN EVENEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées susrelatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

B - Pour chacun des copropriétaires

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

C - Pour les membres du conseil syndical

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;
- 2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;
- 3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

LIVRE FONCIER

Le présent état descriptif de division sera enregistré sur état et inscrit au livre foncier de HANDSCHUHEIM.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement

de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

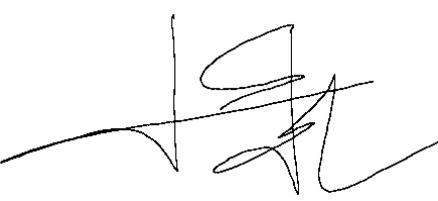
Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

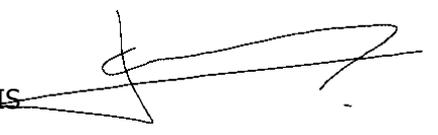
DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. DE GRANDI Gérard représentant de la société dénommée SCCV WELLER-G2G CONSEIL -VILLA AUGUSTA a signé</p> <p>à ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN le 27 mars 2023</p>	
---	--

<p>et le notaire Me SCHAAL PHILIPPE a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE VINGT SEPT MARS</p>	
---	--