

STATUTS

De

« L' UNION des SYNDICATS des COPROPRIETAIRES

du PARC MONTESQUIEU »

390, Rue Pasteur et 11, Avenue de la Gare
Bordeaux – Caudéran

=0=0=0=0=

S.C.P. Ch. MENAERT et J-M DAURE - Géomètres Experts associés -

2, rue Victor CAFFIN - 33200 - BORDEAUX - Caudéran -
tel : 05 56 24 30 30 / fax : 05 56 24 30 31 / e-mail : menaert.daure@wanadoo.fr
Dossier : J 317 03 / Octobre 2004

Avec le conseil, pour la partie juridique, de Maître J.M. NAPPEZ Avocat.

STATUTS

=====

DE "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU"

La Société dénommée "S.N.C. CAUDERAN MONTESQUIEU", S.N.C. au capital de 1.000 €, ayant son siège social à BORDEAUX (33000), 70 Cours de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° B 445 114 432 et dont le SIREN est le 445 114 432.

A établi ainsi qu'il suit les statuts de "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU"

TITRE I

FORME - CONSTITUTION - OBJET - DUREE

ARTICLE 1 - FORME CONSTITUTION

Il est établi les statuts de l'UNION DES SYNDICATS régie par les dispositions de l'article 29 de la Loi N° 65 - 557 du 10 Juillet 1965 et par les dispositions du Décret N° 67 - 223 du 17 Mars 1967 modifiés, devant exister entre :

1° - Le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DES LOTS DE VOLUMES N°S 1 ET 3 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE PARC DE MONTESQUIEU"

2° - Et le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU LOT DE VOLUME N°2 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE PARC DE MONTESQUIEU".

3° - Et le "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU LOT DE VOLUME N°4 DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER LE PARC DE MONTESQUIEU".

Précision faite :

- Que les lots de volumes précités résultent de l'Etat Descriptif de Division en Volumes portant sur les parcelles cadastrées sous les n°s 102, 105 et 114 de la section VO situées à BORDEAUX (Gironde) 390 Rue Pasteur et 11 Avenue de la gare, déposé au rang des minutes de Maître DREANO, Notaire à Bordeaux, le-----

- Et que cette UNION pourra être étendue aux Syndicats des copropriétaires et propriétaires des immeubles devant être construits sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO, contiguës à celles ci-dessus énoncées, résultant des promesses de servitudes énoncées sous l'article 6-6 de l'Etat Descriptif de Division en volumes précité.

En conséquence, par le seul fait de leur existence chaque syndicat de copropriétaires ci-dessus énoncé sera substitué de plein droit aux lieu et place de la Société "S.N.C. CAUDERAN-

MONTESQUIEU" et une copie des présents statuts sera annexé à chaque Etat Descriptif de Division et Règlement de Copropriété des lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4 portant sur les parcelles n°s 102, 105 et 114 ainsi qu'aux Etats Descriptifs de Division en volumes et / ou Etats Descriptifs de Division et Règlements de Copropriété des immeubles susceptibles d'être construits sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO.

ARTICLE 2 - OBJET

L'UNION a pour objet :

a) – L'acquisition pour un euro symbolique du volume 5 en tout ou partie auprès de la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU aux frais de cette dernière et s'il y a lieu la rétrocession aux communes de BORDEAUX et/ou de MERIGNAC du lot de volume n° 5 ou de la parcelle de terrain correspondant à l'assiette foncière de ce lot de volume (parcelle n°102 de la section VO) aux conditions stipulées sous l'article 6-7 de l'état descriptif de division en volumes.

- l'acquisition de tout local commun affecté à l'usage de tous les immeubles ou de plusieurs d'entre eux permettant l'accueil éventuel d'un gardien afin d'assurer la surveillance générale de tout ou partie de l'ensemble immobilier dans le cas où il ne ferait pas l'objet d'une servitude d'usage au profit de l'ensemble immobilier.

b) – L'application du cahier des règles, charges servitudes générales et spéciales contenues dans l'Etat Descriptif de division en Volumes.

c) – La gestion et l'administration des servitudes créées dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes sus-énoncé devant exister entre les syndicats des copropriétaires sus-énoncés et éventuellement celles concernées dans le cas de création des servitudes résultant des promesses de servitudes figurant sous l'article 6-6 de l'Etat Descriptif de division en Volumes.

d) Le recouvrement des charges correspondantes.

e) - L'établissement de tout règlement intérieur concernant l'usage des ouvrages et équipements objet desdites servitudes.

Cette liste n'étant ni exhaustive, ni limitative,

L'UNION est également habilitée à poursuivre la réalisation de tous autres ouvrages, installations ou éléments d'équipement commun, ainsi qu'à fournir à ses membres toutes prestations relevant de leurs intérêts communs et entrant dans son objet ci-dessus défini.

ARTICLE 3 - DUREE

L'UNION dénommée "UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU" est constituée pour une durée illimitée.

Elle entrera en vigueur dès que l'un des syndicats visés à l'article 1^{er} ci-dessus aura pris naissance.

ARTICLE 4 - SIEGE

Le siège de l'UNION est fixé à BORDEAUX (Gironde), Rue Pasteur et Avenue de la Gare, dans l'ensemble immobilier.

Il pourra être transféré en tout autre lieu par décision de l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 9, a), ci-après.

TITRE II

ADMINISTRATION DE L'UNION

ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 5 - COMPOSITION

L'assemblée générale de l'UNION est constituée par le ou les syndics des syndicats des copropriétaires qui la composent, les représentants légaux des sociétés immobilières et les propriétaires qui ont adhéré à l'UNION. Les syndics participent aux assemblées de l'union en qualité de mandataires du ou des syndicats qu'ils représentent. Les copropriétaires pris individuellement ne disposent d'aucun droit pour participer aux assemblées.

ARTICLE 6 - CONVOCATION

La première assemblée de l'union qui aura notamment pour objet la nomination du président de l'union, sera convoquée à la diligence de la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU ou de toute personne physique ou morale substituée dans les six mois suivant la naissance du deuxième syndicat de copropriété de l'ensemble immobilier. Par la suite, l'assemblée générale sera réunie à l'initiative du Président de l'UNION chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois par an, de préférence dans le courant du premier trimestre.

Le Président devra également convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par des membres de l'UNION représentant au moins le quart des voix de l'ensemble de ses membres.

Les convocations aux assemblées sont adressées par le Président de l'UNION deux mois au moins avant la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ; elles mentionnent les dates et lieu de la réunion ainsi que son ordre du jour.

Elles pourront également être remises contre émargement dans le même délai.

Précision faite que le délai ci-dessus permettra au syndic ou à chaque syndic des Syndicats des Copropriétaires, membres de l'UNION, de convoquer l'Assemblée Générale des Copropriétaires de son Syndicat, à l'effet de délibérer sur les questions figurant à l'ordre du jour de l'Assemblée de l'UNION et donner pouvoir au Syndic qui représentera le Syndicat concerné à l'Assemblée de l'UNION, comme indiqué ci-dessus, à l'effet de voter en fonction des résultats des votes du Syndicat et de permettre l'expiration du délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 pour la contestation des décisions des assemblées générales par les opposants ou les absents.

ARTICLE 7 - TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE.

L'assemblée générale est présidée par le Président de séance élu par l'assemblée qui pourra être le Président de l'UNION. Elle nomme un secrétaire de séance.

Il est tenu une feuille de présence contenant la liste des membres de l'UNION présents ou représentés ainsi que le nombre de voix auquel chacun d'eux a droit ; elle est certifiée par le président et le secrétaire de séance.

Les délibérations sont inscrites par ordre de date sur un registre ouvert à cet effet et conservé par le président de l'UNION.

ARTICLE 8 - NOMBRE DE VOIX

Le nombre de voix dont dispose chaque propriétaire ou syndicat membre de l'union est proportionnel à sa participation aux charges objet de la résolution à approuver, le tout conformément aux article 4-3, 6-1 à 6-4 et 6-6 du cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales figurant à la suite de l'état descriptif de division en volumes.

A cet effet, un ou plusieurs tableaux de répartition des charges sera établi par le président de l'union en exécution et application des stipulations du présent article et ceux qui y sont visés ; il sera ou ils seront, s'il y a lieu, complétés ou modifiés dans les mêmes conditions. Ce ou ces tableaux serviront à la détermination des voix dont dispose chaque propriétaire ou syndicat des copropriétaires.

Toutefois, lorsque la décision à prendre concerne certains membres, seuls les membres intéressés prendront part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation dans les dépenses concernées.

Il est établi et tenu à jour la liste des membres de l'UNION avec le nombre de voix dont ils disposent.

ARTICLE 9 – MAJORITES REQUISES

(24) a) En dehors des exceptions mentionnées aux b) et c) ci-après, les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés de l'UNION ;

(25) b) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de création d'une installation, d'un élément d'équipement ou d'un service d'intérêt collectif, sur un projet de suppression de l'un d'eux, ou sur un transfert de propriété au profit de l'UNION, ses décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres de l'UNION ;

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est adressée à quinze jours au moins d'intervalle avec le même ordre du jour et dans ce cas les décisions de l'Assemblée sont alors prises à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés de l'UNION.

c) Lorsque l'assemblée délibère sur un projet de modification des présents statuts, ses décisions sont prises par la majorité des membres de l'UNION représentant au moins les deux tiers des voix.

Si cette condition n'est pas remplie, une seconde convocation est adressée à quinze jour au moins d'intervalle avec le même ordre du jour, et dans ce cas les décisions sont prises à la majorité absolue des voix des membres de l'UNION.

d) Lorsque l'assemblée délibère sur des questions ne concernant que certains membres, seuls prennent part aux votes lesdits membres et ils disposent d'un nombre de voix correspondant à leur quote-part dans les charges objet de la servitude concernée par la question de l'ordre du jour.

Le tout sous réserve de ce qui est dit sous l'article 13 ci-après en ce qui concerne l'acquisition à l'euro symbolique de la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU puis la vente aux communes de BORDEAUX et de MERIGNAC ou à l'une d'entre elle, du lot de volume n° 5 ou de la parcelle cadastrale correspondant à l'assiette foncière de ce lot de volume.

ARTICLE 10 - APPLICATION DES DECISIONS PRISES

Les décisions régulièrement prises par l'assemblée générale obligent tous les membres de l'UNION ou ceux concernés lorsque les décisions ne concernent que certains membres, y compris ceux qui ont voté contre ou qui n'ont été ni présents ni représentés à la réunion.

Les actions ayant pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les propriétaires ou syndicat de copropriétaire membres opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du président de l'union, et ce devant la juridiction compétente.

A cet effet la notification des décisions des assemblées générales sera faite par le Président de l'Union aux membres opposants ou défaillants, dans le délai de deux mois à compter de la date de l'assemblée.

ARTICLE 11 - POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale à compétence pour toutes les questions entrant dans l'objet de l'UNION. Elle détient notamment, les pouvoirs suivants :

- admission de nouveaux membres ;
- désignation du Président de l'UNION ;
- nomination d'un conseil de l'UNION composé d'un représentant pour chaque membre de l'UNION chargés d'assister et de contrôler le Président dans l'exercice de ses fonctions ;
- adoption du budget annuel ;
- vote des emprunts et acceptation des subventions ;
- approbation du programme des travaux à entreprendre et de leur financement ;
- approbation des projets d'acquisitions ou de rétrocession et de travaux pour la réalisation de nouveaux ouvrages, éléments d'équipements et services d'intérêt collectif à gérer par l'UNION ;
- recours aux appels de fonds auxquels les membres de l'UNION devront répondre pour le financement des opérations ci-dessus ;
- approbation des comptes annuels du syndic de l'UNION ;
- décision concernant les actions en justice et les suites à y donner, sous réserve de celles pour lesquelles le président est habilité à agir de sa propre initiative en vertu de l'article 13 ci-après.

- délégation de pouvoirs par le Président à un Syndic professionnel pour la gestion de l'UNION (tenue de la comptabilité, ouverture du compte au nom de l'UNION, appels de fonds, consultation des entreprises, préparation des assemblée et réunion du Conseil de l'UNION).

PRESIDENT DE L'UNION

ARTICLE 12 - DESIGNATION

Le Président de l'UNION est élu par l'assemblée générale pour une durée de un à trois ans, à la majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés de l'UNION, lors de cette Assemblée.

Elle fixe également ses honoraires.

Le Président est rééligible.

Le Président pourra être le Syndic de l'un des Syndicats des Copropriétaires membre de l'UNION. Dans le cas où tous les syndicats de copropriétaires, membres de l'UNION, auraient le même Syndic, le Président sera choisi parmi les copropriétaires de chaque syndicat membre de l'UNION, et dans ce cas, le Président pourra demander à l'assemblée de l'autoriser à signer une délégation de pouvoirs au Syndic de tous les syndicats, aux conditions fixées par ladite assemblée.

L'assemblée statuera sur les conditions de rémunération du président et sur le remboursement de ses frais, dans le respect, s'il y a lieu, de la réglementation en vigueur.

Par exception aux stipulations ci-dessus, jusqu'à la réunion de la première assemblée de l'union, les fonctions de président de la présente union des syndicats seront exercées à titre provisoire par la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU. Pendant cette période il aura droit à rémunération. Le président provisoire disposera de tous les pouvoirs résultant des présents statuts et pourra se substituer toute personne physique ou morale de son choix à l'effet d'assumer les différentes tâches lui revenant jusqu'à la convocation de la première assemblée générale.

ARTICLE 13 - ATTRIBUTIONS

Le Président est chargé :

- De convoquer les assemblées et d'en fixer l'ordre du jour ;
- D'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale ; les règlements intérieurs ;
- De préparer le budget de l'UNION, le programme des travaux et les projets d'acquisitions à soumettre à l'assemblée ;
- De passer en conséquence les contrats et marchés au nom de l'UNION ;
- De poursuivre le recouvrement des avances, appels de fonds, et toutes autres sommes dues par les membres de l'UNION ou des tiers ;
- De représenter l'UNION en justice et vis-à-vis des tiers dans tous les actes intéressant la personnalité civile de l'association ;
- De pourvoir à la surveillance générale de l'ensemble immobilier ;

- De recevoir à titre gratuit, la propriété de tous biens communs et éléments d'équipement, droits immobiliers, et obliger l'union des syndicats à décharger pour l'avenir le cédant de toutes obligations d'entretien et de conservation desdits biens, équipements et droits immobiliers.

- D'engager le personnel nécessaire à la conservation, à l'entretien, à la surveillance de l'ensemble immobilier, l'administration de tous les biens communs, droits immobiliers et éléments d'équipement généraux compris dans le périmètre de l'union des syndicats et faisant partie de son objet, qu'ils soient devenus ou non la propriété de l'union des syndicats.

- De prendre seul toutes mesures conservatoires, même sur le plan judiciaire, sauf à en référer à la prochaine assemblée générale pour les questions relevant de la compétence de cette dernière ;

Et d'une manière générale, de toutes les autres attributions qui lui sont conférées par l'assemblée.

Le Président, lorsqu'il a été désigné parmi les copropriétaires des syndicats membres de l'UNION, peut déléguer ses pouvoirs à un syndic dans les conditions fixées par l'assemblée générale.

Le Président dispose de tous les pouvoirs sans être obligés d'avoir recours à l'assemblée générale à l'effet d'acquiescer pour l'euro symbolique de la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU, à première réquisition tous ouvrages à l'usage de l'UNION, notamment le local pour le gardien, et en tout ou partie le lot de volume n°5 correspondant à la parcelle VO 102, ainsi que de revendre ledit lot de volume ou ladite parcelle de terrain en tout ou partie aux Communes de BORDEAUX et de MERIGNAC ou à l'une d'elle également à première réquisition, conformément à l'article 6-7 de l'état descriptif de division en volumes.

Dans ce cas le Président disposera de tous les pouvoirs à l'effet de procéder aux modifications en résultant en ce qui concerne l'Etat Descriptif de Division en Volumes (suppression du lot de volume n° 5 et modification de l'assiette foncière de la division en volumes par la suppression de la parcelle n°102 de la section VO)

ARTICLE 14 – CONSEIL DE L'UNION

Composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'UNION pour une durée de un à trois ans renouvelable, le Conseil de l'UNION est chargé d'assister le Président et le Syndic dans le cas de délégation de pouvoirs, dans l'exercice de leurs fonctions et de contrôler leur gestion.

A cet effet, le Président et éventuellement le syndic, dans le cas de délégation de pouvoirs devra convoquer le Conseil de l'UNION préalablement à la convocation des Assemblées Générales, notamment pour vérifier les comptes annuels, ainsi qu'à l'occasion de toutes décisions importantes.

Le Conseil de l'UNION rendra compte chaque année, lors de l'Assemblée Générale, de l'exécution de sa mission.

Ses réunions feront l'objet de comptes-rendus qui pourront être réunis notamment sur un registre.

Les décisions du Conseil de l'UNION seront prises à la majorité de ses membres. Dans le cas présent elles devront être prises à l'unanimité.

ARTICLE 15 – FACULTE DE RETRAIT

Le nouvel article 29 de la loi du 10 juillet 1965 reconnaît à chaque Syndicat de Copropriété la possibilité de décider à la majorité de l'article 26, le retrait de l'UNION.

Cette faculté ne devra toutefois être exercée qu'à la condition de justifier d'un motif sérieux et légitime notifié par écrit au Président de l'UNION moyennant un préavis de trois mois. Dans ce cas le syndicat des copropriétaires concerné continuerait d'être astreint au paiement à l'UNION des charges résultant de l'ensemble des servitudes dont il bénéficie sans pouvoir participer à leur gestion et administration.

TITRE III

VOIES ET MOYENS

ARTICLE 16 – RESSOURCES DE L'UNION

Il sera pourvu aux dépenses de l'UNION au moyen :

- des avances et appels de fonds qui seront demandés aux membres de l'UNION sur décision de l'assemblée générale, ainsi que des libéralités de tous ordres;
- des subventions et prêts de personnes privées ou collectivités publiques.

ARTICLE 17 - REPARTITION DES DEPENSES

Les dépenses de l'UNION seront réparties entre ses membres, conformément à l'article 8 ci-dessus et au ou aux tableaux qui seront établis par le Président de l'UNION conformément audit article.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, pendant la construction de l'ensemble immobilier, et en raison de la construction par tranches et eu égard à la promesse de constitution de servitudes telle que relatée dans le corps de l'état descriptif de division en volumes, seuls seront membres de l'union, et auront droit de participer aux assemblées avec obligation d'acquitter les charges, les propriétaires et les syndicats de copropriété des immeubles déjà construits, à compter de la date d'achèvement des travaux. Les propriétaires de terrains nus ou en cours de construction ne pourront en faire partie.

ARTICLE 18 – APPEL DES FONDS

Les appels de fonds qui seront demandés aux membres de l'UNION devront être réglés selon les modalités prévues par l'assemblée Générale.

A défaut de paiement aux dates prévues, et passé le délai de huit jours, après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception dont les frais seront à la charge du membre concerné, les sommes dues seront productives d'intérêts aux taux de un pour cent par mois de retard.

Tous les frais de quelque nature que ce soit, et plus particulièrement d'Huissier et d'Avocat dans le cas de procédure, seront à la charge du membre poursuivi.

ARTICLE 19 - DISPOSITIONS DIVERSES

Tous pouvoirs sont donnés au porteur des copies ou expéditions des présentes aux fins de procéder aux formalités de publication au Bureau des Hypothèques compétent.

FAIT A BORDEAUX,
LE 03 NOVEMBRE 2004.

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
EN VOLUMES**

DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
Situé à BORDEAUX - Caudéran (Gironde)
390, Rue Pasteur et 11, Avenue de la Gare

dénommé

« LE PARC MONTESQUIEU »

=0=0=0=0=0=

S.C.P. Ch. MENAERT et J-M DAURE - Géomètres Experts associés -

2, rue Victor CAFFIN - 33200 - BORDEAUX - Caudéran -
tel : 05 56 24 30 30 / fax : 05 56 24 30 31 / e-mail : menaert.daure@wanadoo.fr
Dossier : J 317 03 / Octobre 2004

Avec le conseil, pour la partie juridique, de Maître J.M. NAPPEZ Avocat.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

**DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
SITUE A BORDEAUX (GIRONDE)
390, Rue Pasteur et 11, Avenue de la Gare
Dénommé "LE PARC MONTESQUIEU"**

EXPOSE PRELIMINAIRE

1 - PROPRIETE DES PARCELLES CADASTREES SOUS LES NUMEROS 102, 105 et 114 DE LA SECTION VO DEVANT CONSTITUER L'ASSIETTE FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER "LE PARC MONTESQUIEU"

La Société dénommée "S.N.C. CAUDERAN MONTESQUIEU", S.N.C. au capital de 1.000 €, ayant son siège social à BORDEAUX (33000), 70 Cours de Verdun, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° B 445 114 432 et dont le SIREN est le 445 114 432, ci-après dénommée dans le présent acte "LA SOCIETE", a acquis, savoir :

a) De la Société Anonyme "PENICAUT PROFESSIONNEL", S.A. au capital de 3.516.279 € dont le siège social est à LIMOGES, 8 / 10 Rue de Buxerolles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LIMOGES sous le n°B 301 545 745 et dont le SIREN est le 301 545 745,

Un terrain situé à BORDEAUX, 390, Rue Pasteur et 11, Avenue de la Gare avec plusieurs Bâtiments industriels avec leurs annexes destinés à être démolis, l'ensemble figurant au cadastre de ladite Commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
VO	43	11 Avenue de la Gare	00 ha 08 a 44 ca
VO	74	390 Rue Pasteur	01 ha 62 a 26 ca
CONTENANCE TOTALE : UN HECTARE SOIXANTE DIX ARES SOIXANTE DIX CENTIARES.....			01 ha 70 a 70 ca =====

Aux termes d'un acte reçu par Maître BARRET, Notaire à COUZEIX (Haute-Vienne) le 15 septembre 2003, publié au 1^{er} Bureau des Hypothèques de Bordeaux, le 25 septembre 2004, Volume 2003 P, n°8250.

b) Et de la Commune de BORDEAUX, et de la Commune de MERIGNAC, un terrain situé BORDEAUX Rue Pasteur figurant au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
VO	102	418 Rue Pasteur	00 ha 06 a 60 ca
CONTENANCE TOTALE : SIX ARES SOIXANTE CENTIARES.....			00 ha 06 a 60 ca =====

Aux termes d'un acte reçu par Maître DREANO, Notaire associé à BORDEAUX les 11 et 15 octobre 2004, en cour de publication au 1^{er} Bureau des Hypothèques de BORDEAUX.

2 - DOCUMENT D'ARPENTAGE ET REQUISITION DE DIVISION

En vue de la réalisation de l'ensemble immobilier décrit sous le chapitre 3° ci-après sur une partie des terrains ci-dessus désignés, "LA SOCIETE" a fait établir par la SCP Christian MENAERT et Jean-Marc DAURE, Géomètres Experts Fonciers associés à BORDEAUX, savoir :

1°) Un document d'arpentage en date du 10 mai 2004 portant le n°4377 P divisant la parcelle VO 41 d'une contenance de 38 a 03 ca en deux parcelles, savoir :

- La parcelle n° 102 de la même section d'une contenance de 6 a 60 ca comprise dans la présente division en volumes ;
- La parcelle n° 101 de la même section d'une contenance de 31 a 33 ca restant la propriété des villes de BORDEAUX et de MERIGNAC.

2°) Et une réquisition de division en date du.....octobre 2004, portant le n°, après instruction de laquelle le service du Cadastre a attribué de nouveaux numéros.

Il résulte de cette réquisition de division que les parcelles 43 et 74 de la section VO ci-dessus désignées ont été divisées savoir :

a) – En ce qui concerne la parcelle n°43 d'une contenance de 8 a 44 ca et après arpentage de 8 a 43 ca, en trois parcelles, savoir :

- La parcelle n° 114 de la même section d'une contenance de 3 a 85 ca, objet du présent état descriptif de Division en volumes ;
- La parcelle n° 115 de la même section d'une contenance de 8 ca, non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.
- La parcelle n° 116 de la même section d'une contenance de 4 a 50 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.

b) – Et en ce qui concerne la parcelle n° 74 d'une contenance de 1 ha 62 a 26 ca et après arpentage de 1 ha 62 a 28 ca, en neuf parcelles, savoir :

- La parcelle n° 105 de la même section d'une contenance de 1 ha 09 a 39 ca objet du présent état descriptif de division en volumes,
- La parcelles n° 106 de la même section d'une contenance de 17 a 54 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 107 de la même section d'une contenance de 14 a 69 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 108 de la même section d'une contenance de 3 a 65 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 109 de la même section d'une contenance de 5 a 90 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 110 de la même section d'une contenance de 9 a 43 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 111 de la même section d'une contenance de 12 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 112 de la même section d'une contenance de 3 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes,
- La parcelles n° 113 de la même section d'une contenance de 1 a 53 ca non comprise dans l'état descriptif de division en volumes objet des présentes.

3 – PERMIS DE CONSTRUIRE – MODIFICATIF – NOUVEAU PERMIS DE CONSTRUIRE

3-1 Après démolition des constructions existantes en vertu des permis de démolir n° PD 23 063 02 Z 7233 délivré par M. le Maire de BORDEAUX le 24 mars 2003, "LA SOCIETE" envisage de construire l'ensemble immobilier dont la désignation figure sous le Chapitre 4 ci-après en vertu du permis de construire délivré par Monsieur le Maire de BORDEAUX le 23 juin 2003 sous le n° PC 33 063 0221532 permettant la réalisation de l'ensemble immobilier ci-après désigné en DEUX TRANCHES A et B

Précision faite :

- Que ce permis de construire a fait l'objet, savoir :

- d'un premier modificatif délivré par Monsieur le Maire de BORDEAUX le 20 août 2003 sous le n° PC 33 063 0271532.

- Et d'un deuxième modificatif délivré également par M. le Maire de BORDEAUX le 07 juillet 2004 sous le n° PC 33 063 027 1532 A

- Qu'une nouvelle demande de permis de construire a été déposée le 23 juillet 2004 et qu'elle est en cours d'instruction.

3-2 "LA SOCIETE" est autorisée à déposer seules tous autres modificatifs ou nouveaux permis de construire, soit global, soit commun à plusieurs lots, soit limité à un lot, à condition de respecter l'ensemble de la réglementation en vigueur dans la commune de BORDEAUX en matière de permis de construire pour le secteur dont dépendent les terrains ci-dessus désignées.

4 – COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

L'ensemble immobilier devant être réalisé par "LA SOCIETE" sur l'assiette foncière ci-dessus désignée comprendra :

a) – Une PREMIERE TRANCHE désignée "TRANCHE A" située à l'Est composée d'un bâtiment à usage d'habitation desservi par cinq cages, élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de quatre étages avec parkings extérieurs, espaces verts et circulations.

b) – Et une DEUXIÈME TRANCHE désignée "TRANCHE B" située à l'Ouest, face au futur Parc public, composée d'un bâtiment à usage d'habitation desservi par trois cages, élevé sur un niveau de sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de divers étages avec parkings extérieurs, circulations et espaces verts.

➤ Observation faite ici qu'une éventuelle troisième tranche pourra être réalisée par la « SOCIETE » sur des parcelles voisines (VO 67, 75, 76 et 113) hors de l'assiette foncière ci-dessus désignée. Le cas échéant, cette troisième tranche communiquerait avec les deux précédentes par le sous-sol, les voies de surfaces, les espaces verts, avec utilisation des réseaux divers, clôtures ... etc , cette liste n'étant ni exhaustive ni limitative, et faisant l'objet des promesses de servitudes sous l'article 6-6 de l'Etat Descriptif de de Division en Volumes qui va suivre.

5 – ORGANISATION JURIDIQUE ET FONCIERE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Il est prévu une organisation juridique différente de la copropriété appelée "DIVISION VOLUMETRIQUE" ou "DIVISION EN VOLUMES" et ce conformément à l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, laquelle loi ne s'appliquera pas dans le cas présent, en raison de l'imbrication et de la superposition de l'ensemble immobilier à construire et en raison du fait que "LA SOCIETE" entend réaliser l'ensemble du sous-sol se trouvant sous la TRANCHE A et sous la TRANCHE B en même temps que l'immeuble dépendant de la PREMIERE TRANCHE, l'immeuble dépendant de la DEUXIEME TRANCHE ne devant être réalisé qu'ultérieurement, après l'obtention des autorisations administratives.

PREMIERE PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

I – SITUATION ET COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

1.1 – Situation de l'Ensemble Immobilier

L'ensemble immobilier objet du présent acte descriptif de Division est situé à BORDEAUX (Gironde), 390 Rue Pasteur et 11 Avenue de la Gare figurant au cadastre sous les relations suivantes :

SECTION	N°S	LIEUDIT	CONTENANCE
VO	102	418 Rue Pasteur	6 a.60 ca
VO	105	390 Rue Pasteur	1 ha 09 a 39 ca
VO	114	11 Avenue de la Gare	3 a 85 ca
<u>CONTENANCE TOTALE : UN HECTARE DIX NEUF CARES QUATRE VINGT QUATRE CENTIARES</u>			1 ha 19 a 84 ca =====

1.2 Composition de l'Ensemble Immobilier

L'ensemble immobilier qui sera construit en vertu du permis de construire, de ses modificatifs et éventuellement de tout nouveau permis de construire, comme énoncé sous l'Article 3 de l'EXPOSE PRELIMINAIRE sera composé des immeubles dont l'énumération à titre indicatif seulement, est mentionnée sous l'article 4 dudit EXPOSE PRELIMINAIRE, étant ici précisé que la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU se réserve la possibilité de modifier la composition et les caractéristiques de l'ensemble immobilier, comme il sera dit ci-après à l'article 1 – 2 du Cahier des Charges.

2 – DIVISION EN VOLUMES ET DESIGNATION DES LOTS CORRESPONDANTS

2.1 – L'ensemble immobilier constitué à ce jour par le terrain avec les constructions à édifier, au fur et à mesure de leur réalisation, est démembré en droits immobiliers représentés par des volumes, identifiés pour les besoins de la publicité foncière au moyen de lots, en application de l'Article 7 du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955, et de l'Article 71 du décret N°55-1350 du 14 octobre 1955.

Il est créé en conséquence CINQ (5) VOLUMES correspondant à CINQ (5) LOTS portant les numéros UN (1) à CINQ (5).

2.2. – LA DESIGNATION DE CES LOTS DE VOLUMES EST LA SUIVANTE :

VOLUME LOT NUMERO UN (1) *Sous Sol (Vol 2 / ~~3~~)*

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées et juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 4023 m², par rapport à une base totale de 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Aa au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 4023 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Aa au plan niveau R-1, et comprise entre les côtes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 97 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Ab au plan niveau R-1, correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous des altitudes NGF 28,20 à 31,02, sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 97 m² par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Ab au plan niveau R-1, à partir des cotes NGF 28,20 à 31,02 sans limitation de hauteur.

Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un parc de stationnement, avec ses annexes, conformément aux autorisations administratives délivrées ou à obtenir et aux conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES que dans tous les modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente dudit volume.

VOLUME LOT NUMERO DEUX (2) *Volume 2 - Tranche 1*

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 17,70 m², par rapport à une base totale de 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Ba au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 17,70 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Ba au plan niveau R-1, et comprise entre les cotes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 18,90 m², par rapport à une base totale de 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Bb au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au Niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 18,90 m² par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bb au plan niveau R-1 et comprise entre les cotes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 20,20 m², par rapport à une base totale de 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Bc au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au Niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 20,20 m² par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bc au plan niveau R-1 et comprise entre les cotes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 18,90 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Bd au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au Niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 18,90 m² par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bd au plan niveau R-1 et comprise entre les cotes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,50 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Be au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au Niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,50 m² par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Be au plan niveau R-1 et comprise entre les cotes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au Niveau Rez-de-Chaussée : une fraction d'une superficie de 4068 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Ba au plan niveau rez-de-chaussée à partir de la cote N.G.F. 31,16 sans limitation de hauteur.

- Au niveau Rez-de-Chaussée : une fraction d'une superficie de 1804 m², par rapport à une base totale de 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Bb au plan niveau rez-de-chaussée et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude NGF 31,02.

- Au Niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 1804 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bb au plan niveau Rez-de-chaussée à partir de la cote N.G.F. 31,02 sans limitation de hauteur.

- Au Niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 1038 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bc au plan niveau Rez-de-chaussée et correspondant au droit de Tréfonds u droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude NGF 31,02.

- Au Niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 1038 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Bc au plan niveau Rez-de-chaussée à partir de la cote NGF 31,02 sans limitation de hauteur..

Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un immeuble à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages, desservis par cinq cages d'escaliers avec ascenseurs, avec ses annexes, conformément aux autorisations administratives délivrées ou à obtenir et aux conditions contenues tant dans l'Etat Descriptif de Division en Volumes que dans tous les modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente dudit volume.

VOLUME LOT NUMERO TROIS (3)

(sans tel vol 4)

Un volume de forme irrégulière composé de deux fractions superposées communiquant entre elles, comprenant :

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 1943 m², par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame C au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 1943 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame C au plan niveau R-1, et comprise entre les côtes N.G.F.28,20 et 31,16.

Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un parc de stationnement avec ses annexes conformément aux autorisations administratives délivrées ou à obtenir et aux conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES que dans tous les modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente dudit volume.

LOT DE VOLUME NUMERO QUATRE (4)

Surface Volu -

Un volume de forme irrégulière composé de différentes fractions superposées ou juxtaposées communiquant entre elles, comprenant :

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,50 m², par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Da au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,50 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Da au plan niveau R-1, et comprise entre les côtes N.G.F.28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,40 m², par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Db au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 19,40 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Db au plan niveau R-1, et comprise entre les côtes N.G.F. 28,20 et 31,16.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 22,80 m² par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Dc au plan niveau R-1 et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 28,20 sans limitation de profondeur.

- Au niveau R-1 : une fraction d'une superficie de 22,80 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Dc au plan niveau R-1, et comprise entre les côtes N.G.F.28,20 et 31,16.

- Au niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 2054 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame Da au plan niveau Rez-de-chaussée, à partir de la cote NGF 31,16 sans limitation de hauteur.

- Au niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 2263 m², par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame Db au plan niveau Rez-de-chaussée et correspondant au Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de la cote NGF 31,02, sans limitation de profondeur..

- Au Niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 2263 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une trame Db au plan niveau Rez-de-chaussée à partir de la cote N.G.F. 31,02, sans limitation de hauteur.

Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un immeuble à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages desservi par trois cages d'escaliers avec ascenseur, avec ses annexes conformément aux autorisations administratives délivrées ou à obtenir et aux conditions contenues tant dans l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES que dans tous les modificatifs ultérieurs, ou éventuellement dans les actes de vente dudit volume.

LOT DE VOLUME NUMERO CINQ (5)

Paville No rd Vol 4

Un volume de forme irrégulière composé de deux fractions superposées communiquant entre elles, comprenant :

- Au niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 660 m², par rapport à une base totale 11.984 m² délimitée à l'intérieur d'une Trame E au plan niveau Rez-de-chaussée et correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en dessous de l'altitude N.G.F. 31,02 sans limitation de profondeur.

- Au niveau Rez-de-chaussée : une fraction d'une superficie de 660 m², par rapport à une base totale de 11.984 m², délimitée à l'intérieur d'une Trame E au plan niveau Rez-de-chaussée, à partir de la cote N.G.F. 31,02 sans limitation de hauteur.

Précision faite que ce lot de volume doit être cédé par la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU à la Commune de BORDEAUX et à la Commune de MERIGNAC ou à défaut à L'UNION DES SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU" conformément à l'article 6-7 ci-après.)

2 - 3 TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS DE VOLUME

N° des lots de volumes	NIVEAUX	TRAME	COTES N.G.F.			SUPERFICIE EN M²
			AU-DESSOUS SANS LIMITATION DE PROFONDEUR	ENTRE	AU-DESSUS SANS LIMITATION DE HAUTEUR	
1	Tréfonds R-1	Aa	28,20	-	-	4023
	R-1	Aa	-	28,20 31,16	-	4023
	Tréfonds R-1	Ab	28,20 à 31,02	-	-	97
	R-1	Ab	-	-	28,20 à 31,02	97
Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un parc de stationnement avec ses annexes conformément aux autorisations administratives obtenues ou à obtenir.						-----
2	Tréfonds R-1	Ba	28,20	-	-	17,70
	R-1	Ba	-	28,20 31,16	-	17,70
	Tréfonds R-1	Bb	28,20	-	-	18,90
	R-1	Bb	-	28,20 31,16	-	18,90
	Tréfonds R-1	Bc	28,20	-	-	20,20
	R-1	Bc	-	28,20 31,16	-	20,20
	Tréfonds R-1	Bd	28,20	-	-	18,90
	R-1	Bd	-	28,20 31,16	-	18,90
	Tréfonds R-1	Be	28,20	-	-	19,50
	R-1	Be	-	28,20 31,16	-	19,50
	Rez-de-chaussée	Ba	-	-	31,16	4068
	Tréfonds Rez-de-chaussée	Bb	31,02	-	-	1804
	Rez-de-chaussée	Bb	-	-	31,02	1804
	Tréfonds Rez-de-chaussée	Bc	31,02	-	-	1038
	Rez-de-chaussée	Bc	-	-	31,02	1038
	Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un immeuble à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages avec ses annexes conformément aux autorisations administratives obtenues ou à obtenir.					

Vol
1/3
4120

Vol
2

N° des lots de volumes	NIVEAUX	TRAME	COTES N.G.F.			SUPERFICIE EN M ²
			AU-DESSOUS SANS LIMITATION DE PROFONDEUR	ENTRE	AU-DESSUS SANS LIMITATION DE HAUTEUR	
3	Tréfonds R-1	C	28,20	-	-	1943
	R-1	C	-	28,20 31,16	-	1943
Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un parc de stationnement avec ses annexes conformément aux autorisations administratives obtenues ou à obtenir.						
4	Tréfonds R-1	Da	28,20	-	-	19,50
	R-1	Da	-	28,20 31,16	-	19,50
	Tréfonds R-1	Db	28,20	-	-	19,40
	R-1	Db	-	28,20 31,16	-	19,40
	Tréfonds R-1	Dc	28,20	-	-	22,80
	R-1	Dc	-	28,20 31,16	-	22,80
	Rez-de-chaussée	Da	-	-	31,16	2054
	Tréfonds Rez-de-chaussée	Db	31,02	-	-	2263
	Rez-de-chaussée	Db	-	-	31,02	2263
Avec le droit d'y réaliser toutes constructions et tous aménagements, notamment un immeuble à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée et de quatre étages avec ses annexes conformément aux autorisations administratives obtenues ou à obtenir.						6703,40
5	Tréfonds Rez-de-chaussée	E	31,02	-	-	660
	Rez-de-chaussée	E	-	-	31,02	660
Ce lot de volume doit être cédé à première réquisition aux Communes de BORDEAUX et de MERIGNAC ou à défaut à « L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU » dans les termes et conditions précisés sous l'article 6-7 ci-après.						

Vpl 4
4317

2 - 4 - PLANS

Sont demeurés joints et annexés aux présentes :

- les plans planimétriques du niveau R-1 et Rez-de-chaussée, établis par la S.C.P. Christian MENAERT et Jean-Marc DAURE, Géomètres-experts fonciers associés à BORDEAUX - CAUDERAN (33200) 2, Rue Victor Caffin.

DEUXIEME PARTIE
CAHIER DES REGLES, CHARGES,
SERVITUDES GENERALES ET SPECIALES

1 – GENERALITES.

1.1 – Ainsi qu'il ressort de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION objets du TITRE I du présent acte, l'ensemble immobilier constitué à ce jour par le terrain, et par la suite avec les constructions et les ouvrages à réaliser, ont été démembrées en droits immobiliers identifiés respectivement par CINQ (5) VOLUMES identifiés par les LOTS N°S 1 à 5, chaque volume représentant une entité juridique distincte, dont les règles seront ci-après précisées, savoir :

L'identification des volumes de l'ensemble immobilier ci-dessus désignées ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier, en conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux lots respectivement créés. Ces derniers étant entièrement indépendants, sous réserve des servitudes et obligations existant entre eux, ainsi qu'il est précisé ci-après.

1- 2 – En raison de l'importance de l'ensemble immobilier et de sa nécessaire adaptation au contexte économique et technique, la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU se réserve la faculté de modifier la composition et les caractéristiques dudit ensemble immobilier aussi longtemps qu'elle n'aura pas commercialisé la totalité des biens et droits immobiliers lui appartenant, situés à l'intérieur des lots de volumes restant sa propriété et dépendant du périmètre dudit ensemble.

Cette possibilité de modification conférée à la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU en vertu des présentes dispositions s'exerce sans l'avis, le concours ou l'autorisation des propriétaires des autres lots de volumes, des syndicats de copropriétaires dépendant de l'ensemble immobilier ou de l'Union des Syndicats dont il est fait état ci-après, et sous réserve des dispositions figurant dans les états descriptifs de division et règlements de copropriété en faveur de ladite société.

1 – 3 – En vertu de la faculté sus-énoncée, la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU est habilitée, sur sa propre initiative :

- A modifier la destination, la nature et les caractéristiques des bâtiments, leur aspect extérieur, leur implantation au sol, leur volume et hauteurs respectifs, le tout dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur ;
- A modifier la nature et la localisation des dessertes et équipements communs
- A renoncer partiellement à la réalisation de l'ensemble immobilier
- A solliciter et à mettre en œuvre, s'il y a lieu, toute autorisation ou tout agrément administratif nécessaire aux modifications ci-dessus.

1 – 4 – La SNC CAUDERAN MONTESQUIEU commercialise les fractions d'immeubles composant l'ensemble immobilier sous le régime des ventes d'immeubles à construire ou achevés, en conformité avec les articles L 261-1 et suivants et R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'exercice de la faculté de modification conférée à la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU en vertu des dispositions ci-dessus est subordonné au respect des droits dont bénéficient les acquéreurs d'immeubles à construire.

A cet effet, comme le prévoit l'article R 261-13, alinéa 2, du Code précité, la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU s'oblige à annexer à chaque acte de vente, portant sur des locaux d'habitation ou d'habitation et professionnel ou à usage de bureaux, ou de professions libérales, un plan faisant apparaître le nombre de bâtiments de l'ensemble immobilier, leur emplacement et le nombre d'étages de chacun d'eux.

Dans cette perspective, il est ici précisé, en tant que de besoin, que les supports publicitaires que la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU utilise pour la présentation et la commercialisation de l'ensemble immobilier et des bâtiments le composant n'ont aucun caractère contractuel.

1 – 5 – Pour satisfaire aux exigences techniques concernant l'ensemble immobilier et les ouvrages existants à l'intérieur de chaque volume, ainsi que pour permettre le bon fonctionnement entre lesdits volumes, il y a lieu d'instituer les servitudes et conditions particulières ci-après énoncées.

L'énonciation faite ci-dessous sous l'article 5 ne présente toutefois aucun caractère exhaustif, ce qui signifie que chaque volume utilisera et supportera d'une manière générale toutes les servitudes notamment toutes servitudes de vues, de prospects, de surplomb et de tour d'échelle inhérentes à la conception, et autres règles nécessaires à la réalisation des constructions et ouvrages dans les volumes, ainsi que celles inhérentes à l'utilisation et au bon fonctionnement des constructions et ouvrages composant l'ensemble immobilier, objet de la présente division en volumes.

En tant que de besoin, il est ici indiqué que la localisation desdites servitudes n'a volontairement pas été déterminée, dans la mesure où elle résultera de l'existence ou de la réalisation même des constructions et ouvrages et du bon fonctionnement de chaque volume au sein de l'ensemble immobilier ou de l'immeuble dont il dépend.

Seules les servitudes de passage permanent au profit d'un volume sur un autre volume, l'utilisation d'un local ou d'une partie d'un volume au profit d'un autre volume, le passage spécifique de certaines gaines dans un volume au profit d'un autre volume sont, lorsqu'il en existe, décrites ci-après quand elles sont bien déterminées.

Dans le cas contraire il sera défini le ou les principes et règles générales permettant la réalisation et le fonctionnement de ces servitudes, ainsi que le régime desdites servitudes, c'est-à-dire les prescriptions qui devront être respectées pour leur exercice.

Préalablement à la création des servitudes générales et particulières et à la détermination du régime de ces servitudes, il y a lieu de définir plus particulièrement le régime juridique des volumes, les règles et dispositions afférentes aux ouvrages existant dans chaque volume, et de préciser l'énumération et la répartition des charges concernant les ouvrages, réseaux et équipements à l'usage de l'ensemble des volumes, ou de certains d'entre eux seulement, lorsqu'il en existe.

2 – REGIME JURIDIQUE DES LOTS DE VOLUMES.

2 – 1 – DISPOSITIONS PARTICULIERES.

2 – 1 – 1 – « Le droit de superficie » est le droit de propriété réel et perpétuel portant sur un immeuble ou une fraction d'immeuble distinct du droit de propriété du fonds à partir des limites duquel le volume auquel il correspond est déterminé.

Les volumes créés sont déterminés par trois dimensions mentionnées dans les états descriptifs de division en volumes ci-dessus.

Un volume peut être « OUVERT » c'est-à-dire non limité en hauteur ou en profondeur, ou « FERME » c'est-à-dire compris entre deux autres volumes.

2 – 1 – 2 – Les cotes ci-dessus stipulées par rapport au Nivellement Général de la France (cotes N.G.F.) sont des cotes moyennes, et chaque propriétaire de lot de volume devra faire son affaire personnelle des légères différences susceptibles d'exister en fonction de la réalisation des ouvrages existants ou à réaliser.

Il en est de même pour les surfaces indiquées dans le présent document et sur les plans y annexés, celles-ci pouvant présenter de légères différences en plus ou en moins.

2 - 1 - 3 - Le droit de propriété du « Fond » à partir des limites duquel les volumes immobiliers ont été déterminés étant partagé entre lesdits lots de volume, les références cadastrales identifiant chaque parcelles concernées et ci-dessus précitées seront portées indivisément au nom des propriétaires desdits lots de volumes.

2 -1- 4 - Chaque propriétaire de lots volumétriques sera propriétaire des ouvrages, constructions, aménagements ou autres existants, qu'il fera réaliser à l'intérieur de son volume, avec tous les attributs que comporte le droit de propriété.

Aucun propriétaire d'un lot volumétrique ne pourra revendiquer un droit d'accession quelconque sur un autre lot volumétrique.

Dans les rapports entre les propriétaires des lots volumétriques ainsi que de ceux de leurs ayants-cause successifs, seuls seront pris en considération des éléments concernant l'emplacement, l'élévation et le volume des constructions sans égard à leur distribution intérieure et à leur utilisation.

2 - 2 - SUBDIVISION - REUNION DES LOTS DE VOLUME.

D'une façon générale, les lots de volume, ci-dessus définis dans les états descriptifs de division sus-énoncés pourront être librement divisés ou réunis, en tout ou en partie, et par la suite subdivisés en d'autres lots de volume par leur propriétaire, sans l'intervention des propriétaires des autres lots de volume.

La modification en résultant donnera lieu à un acte déposé en suite des présentes sur la seule signature du ou des propriétaires du ou des lots de volume concernés.

Toutefois, compte tenu du fait que les différents volumes, définis dans les états descriptifs de division ci-dessus obéissent de plein droit aux règles, charges et servitudes résultant des présentes, en cas de division ou de réunion de lots de volume, ainsi qu'il est dit ci-dessus, le ou les nouveaux lots de volume supporteront ou profiteront de ces règles, charges et servitudes, sous réserve de celles pouvant être créées entre ces nouveaux lots aux termes des actes modificatifs.

2 - 3 - CREATION D'UNE COPROPRIÉTÉ DISTINCTE PAR LOT DE VOLUME OU SUR PLUSIEURS LOTS DE VOLUMES

Chaque lot de volume seul ou avec un ou plusieurs autres lots de volume pourra servir d'assiette à une copropriété régie par la loi numéro 65 - 557 du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les constructions existantes édifiées dans l'emprise de chacun des volumes ci-dessus définis ou de tous nouveaux volumes issus de leur subdivision, seront alors elles-mêmes divisées en lots de copropriété, sans limitations quant à leur nombre, comportant chacun obligatoirement une quote-part dans la propriété des parties communes, par rapport au volume dans l'emprise duquel elles sont réalisées, en ce compris les droits revenant à chaque volume dans L'UNION ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Afin d'éviter toutes confusions, dans le cas de mise en copropriété des LOTS DE VOLUMES DIFFERENTS, la numérotation des lots de copropriété devra commencer à partir de 1001 pour le lot volume N° 1 et à partir de 2001 pour le lot volume N° 2, etc...

Dans le cas où une copropriété porterait sur plusieurs lots de volume notamment sur les lots de volume n°s 1 et 3, le numérotation pour les lots de copropriété devra commencer à partir de 1001.

3 – REGLES AFFERENTES AUX OUVRAGES DE BASE DEVANT PERMETTRE LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS DEPENDANT DE VOLUMES DIFFERENTS OU DEVANT PERMETTRE LEUR RECONSTRUCTION – DEFINITION – REALISATION – PROPRIETE – ENTRETIEN, REPARATION ET REFECTION - TOITURES – DALLES HORIZONTALES ET MURS SEPARATIFS – UTILISATION ET USAGE DES VOLUMES – ENTRETIEN – RAVALEMENT.

3 – 1 – PRINCIPE GENERAL CONCERNANT LA DEFINITION, LA REALISATION, LA PROPRIETE DES OUVRAGES DE BASE ET DES TOITURES.

a) – Définition des « Ouvrages de base ».

Toutes les fondations, éléments porteurs, et gros oeuvre en général, servant de base aux ouvrages construits dans différents VOLUMES et non à un seul, et dont la consistance a été calculée en tenant compte des charges à recevoir des ouvrages dépendant d'un autre VOLUME, constituent « LES OUVRAGES DE BASE ».

b) – Propriété des « Ouvrages de base ».

Les « ouvrages de base » appartiennent au propriétaire du Volume dans lequel se trouvent lesdits ouvrages. En ce qui concerne les fondations, elles appartiennent au propriétaire du volume situé immédiatement au-dessus.

c) – Toitures.

La ou les toitures couvrant plusieurs Volumes appartiennent au propriétaire du Volume immédiatement au-dessous.

3 – 2 - ENTRETIEN – REPARATIONS – RECONSTRUCTION DES « OUVRAGES DE BASE » ET DES TOITURES.

L'entretien, les réparations et la reconstruction éventuelle des « ouvrages de base », tels que définis sous l'article 3-1, paragraphe (a) ci-dessus, y compris des toitures, seront assurés par chaque propriétaire de Volume pour les « ouvrages de base » ou la toiture, se trouvant dans son Volume, à condition que lesdits ouvrages de base ne servent qu'à son volume et que la toiture ne couvre que son volume.

Dans le cas où les « ouvrages de base » concernent plusieurs Volumes et qu'une toiture couvre également plusieurs Volumes appartenant à des différents propriétaires, l'entretien, les réparations et la reconstruction éventuelle desdits « ouvrages de base » et de ladite toiture incombent à « L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU », dont chaque propriétaire de volume concerné, sera membre ainsi qu'il résulte de l'Article 4-2 ci-après.

Les charges correspondantes, concernant les « ouvrages de base » et les toitures seront réparties entre les membres de ladite Union conformément à l'article 4-3 ci-après repris dans ses Statuts.

3 – 3 – REGLES AFFERENTES AUX DALLES HORIZONTALES ET AUX MURS SEPARATIFS VERTICAUX PORTEURS ENTRE VOLUMES.

Les constructions édifiées dans les Volumes étant superposées ou juxtaposées, le principe des dalles horizontales et des murs séparatifs verticaux est le suivant :

3 - 3 - 1 DALLES HORIZONTALES :

a) - Dalle horizontale délimitant la fraction dépendant d'un Volume correspondant au droit de Tréfonds :

La dalle horizontale délimitant la fraction dépendant d'un Volume, correspondant au droit de Tréfonds ou droit de propriété perpétuel de tout ce qui est en-dessous de l'altitude N.G.F. mentionnée pour cette fraction considérée, appartient en pleine propriété à ce Volume.

b) - Dalles horizontales délimitant deux Volumes :

- Le Volume au-dessus occupe en construction la totalité de la face supérieure de la dalle ;

Dans ce cas, la dalle sera mitoyenne entre les deux Volumes concernés et chacun d'eux en aura la propriété jusqu'à la moitié.

3 Le Volume construit au-dessus occupe en construction, une partie seulement de la face supérieure de la dalle, le surplus étant aménagé en terrasse, jardin, passage etc... :

Dans ce cas, la partie ou les parties de dalles situées entre le Volume construit en dessous, et la ou les parties de Volume construites au-dessus, seront mitoyennes entre les deux Volumes concernés et chacun d'eux en aura la propriété jusqu'à la moitié comme prévu au paragraphe a) ci-dessus.

Par contre pour la partie ou les parties de dalles situées entre le Volume construit en dessous, et la ou les parties de Volume non construites au-dessus, le propriétaire du Volume inférieur aura la propriété de la dalle jusqu'à, et y compris la protection mécanique de l'étanchéité, située au-dessus de celle-ci. Le propriétaire du Volume supérieur aura la propriété du revêtement situé au-dessus de la dalle à partir de cette protection mécanique de l'étanchéité.

c) - Dalle horizontale délimitant la dernière fraction en hauteur d'un Volume « fermé » ou « ouvert » (dernier niveau, terrasse ou toiture-terrasse) :

La dalle horizontale délimitant la dernière fraction d'un Volume en hauteur (dernier étage, terrasse ou toiture-terrasse), qu'il soit « fermé » ou « ouvert », appartient en pleine propriété au Volume dont-elle dépend.

3 - 3 - 2 - MURS SEPARATIFS VERTICAUX PORTEURS DELIMITANT DEUX VOLUMES :

Les murs séparatifs verticaux porteurs entre deux Volumes seront mitoyens entre les propriétaires des Volumes situés de part et d'autre.

Ainsi les propriétaires des Volumes contigus auront respectivement la propriété de la superficie des murs ou cloisons assurant leur séparation jusqu'à la moitié.

Toutefois, lorsque deux Volumes sont séparés verticalement par deux murs, avec ou sans un joint de dilatation entre ceux-ci, les limites de propriété entre les deux Volumes se situent au centre du joint de dilatation s'il en existe un, chaque propriétaire des Volumes considérés ayant la pleine propriété du mur délimitant verticalement son Volume.

Les murs non porteurs séparatifs entre deux Volumes seront réalisés conjointement par les propriétaires de ces Volumes par moitié chacun et seront mitoyens.

Sous le bénéfice des précisions ci-dessus données relatives aux séparations horizontales et verticales, tous les ouvrages, quels qu'ils soient (gros ouvrages ou menus ouvrages, éléments constitutifs ou non) ainsi que les éléments d'équipement de toutes natures, situés dans les limites d'un Lot de Volume, seront la propriété des propriétaires ou des copropriétaires de ce Volume, grevés des servitudes prévues sous les articles 5 et 6 ci-après.

3 - 4 - DESTINATION - UTILISATION ET USAGE DES VOLUMES.

Les constructions édifiées dans l'emprise des Volumes composant l'ensemble immobilier auront des destinations conformes à celles autorisées par le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme de la Commune de BORDEAUX, pour la zone dont dépendent les terrains objet des présentes, à la suite de l'obtention des permis de construire et de tous modificatifs.

L'ensemble immobilier est affecté à usage principal d'habitation, les activités libérales, professionnelles à usage de bureaux seront permises dans l'ensemble immobilier.

La SNC CAUDERAN MONTESQUIEU a toute latitude dans les actes de vente ou dans le règlement de copropriété pouvant régir chaque lot de volume de l'ensemble immobilier, de déterminer une ou plusieurs affectations pour les locaux dépendant des bâtiments qui y seront construits, à condition de respecter les règles d'urbanisme s'appliquant aux terrains formant l'assiette foncière de l'ensemble immobilier.

Cet ensemble immobilier sera réalisé en plusieurs tranches, aussi les premiers acquéreurs de tout ou partie des bâtiments qui seront réalisés souffriront la gêne, le bruit et toutes les conséquences de la réalisation progressive de cet ensemble immobilier. Toute occupation ou utilisation de biens compris dans cet ensemble immobilier susceptible de causer des nuisances sonores, visuelles, olfactives, est interdite, compte tenu de l'occupation bourgeoise des logements qui y seront réalisés.

Ces constructions pourront être librement utilisées par leurs propriétaires respectifs, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives qui seraient requises et, d'une façon générale, des réglementations administratives générales ou particulières.

Le détail des modalités d'usage de chaque volume sera établi par son ou ses propriétaires.

C'est ainsi que les conditions d'usage de publicité, les modalités de répartition des charges et de l'administration des constructions édifiées dans l'emprise de chacun des volumes composant l'ensemble immobilier pourront être librement arrêtées par le propriétaire du volume considéré, sans intervention du ou des propriétaires des autres volumes, ou dans un règlement de copropriété établi par le propriétaire du volume considéré, ainsi qu'il a été précisé sous le 2-3 ci-dessus.

Les règles d'hygiène et de sécurité devront toujours être respectées dans l'ensemble immobilier en conformité avec tous les règlements administratifs.

3 - 5 - RAVALEMENT - PEINTURES

Pour assurer l'harmonie de l'ensemble immobilier, le propriétaire des ouvrages constituant un volume sera tenu d'effectuer tout ravalement ou peintures des façades correspondant aux ouvrages dépendant de leur volume quant cela sera nécessaire en utilisant les crépis et la couleur imposés par la VILLE DE BORDEAUX, dans un but d'esthétique pour l'ensemble immobilier.

D'une manière générale, les constructions et leurs dépendances devront être entretenues par leurs propriétaires respectifs de telle sorte que la propreté et l'aspect de l'ensemble immobilier ne s'en trouvent pas altérés.

Les éléments d'isolation phonique entre les différents volumes existant lors de la construction, ainsi que les ouvrages d'étanchéité, le tout lorsqu'il en existe, devront être maintenus en parfait état par leurs propriétaires respectifs.

3 - 6 - HARMONIE EXTERIEURE

L'harmonie de l'ensemble immobilier est assurée, lors de sa conception et de l'édification des bâtiments, par un choix judicieux des dessins, matériaux et des couleurs.

La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent document.

Aucune modification de l'aspect extérieur, sauf ce qui a été dit en 1 – 2 et 1 – 3 du Cahier des Charges ne peut être réalisée, si ce n'est avec l'approbation de l'assemblée générale de chaque syndicat de copropriétaires, membre de l'union, après avis d'un architecte et de l'assemblée de l'union des syndicats.

Sans préjudice des règles éventuellement plus contraignantes édictées par tout syndicat de copropriété, tout propriétaire ou copropriétaire peut, savoir :

- Faire apposer des stores (ou tout autre système d'occultation extérieur) à la condition qu'ils soient conformes au modèle (couleur et matériaux) qui sera agréé par l'assemblée générale de chaque syndicat membre de l'union après avis de l'assemblée de l'UNION DES SYNDICATS de façon à conserver une certaine esthétique de l'ensemble immobilier.
- Faire apposer toute plaque professionnelle, à la condition que l'emplacement et la dimension soient agréés par le syndic du syndicat concerné conformément aux clauses du règlement de copropriété.

3 – 7 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour assurer également la permanence de l'harmonie de l'ensemble immobilier, les propriétaires et copropriétaires sont tenus de maintenir toutes les parties de constructions visibles de l'extérieur en parfait état d'entretien.

A cette fin, chaque syndicat de copropriétaires membre de l'Union devra en assemblée générale, décider de tous travaux qui s'avèreraient nécessaires pour assurer le bon aspect extérieur des constructions, après avis de l'assemblée de l'UNION, dans le but de conserver l'harmonie générale de l'ensemble immobilier.

3 – 8 – ESPACES NON CONSTRUITS

L'harmonie de l'ensemble immobilier dépend non seulement de l'unité de conception architecturale, mais également de l'aménagement et de l'entretien des espaces non construits.

La SNC CAUDERAN MONTESQUIEU pourvoit à la création et à l'aménagement des espaces non construits, en principe à usage commun à tous les propriétaires et copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Les propriétaires et copropriétaires, par l'intermédiaire de l'Union des Syndicats dans le cadre de la gestion et de l'administration des servitudes entre les différents syndicats et propriétaires s'il y a lieu, sont tenus d'en assurer l'entretien.

4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX OUVRAGES EQUIPEMENTS A L'USAGE DE TOUS LES VOLUMES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX SEULEMENT – UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU

4 - 1 - ENONCIATION DES OUVRAGES, EQUIPEMENTS RESEAUX ET CANALISATIONS A L'USAGE DES PROPRIETAIRES DE TOUS LES VOLUMES OU DE CERTAINS D'ENTRE EUX SEULEMENT.

Il n'existe pas de volume correspondant à des ouvrages et équipements à l'usage de tous les volumes ou de certains d'entre eux seulement devant appartenir à "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU" dont il est parlé sous l'article 4-2 ci-après, à l'exception du lot de volume N°5 qui appartiendra à ladite union après lui avoir été cédé pour un "euro" par "LA SOCIETE" sous réserve de rétrocession pour la même somme aux Communes de BORDEAUX et de MERIGNAC, à première réquisition.

Les ouvrages, équipements, réseaux et canalisations à l'usage de tous les volumes ou de certains d'entre eux seulement appartiennent aux lots de volumes dont ils dépendent et font l'objet des servitudes énoncées sous les articles 5 et 6 ci-après.

4 - 2 - UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU

Sont annexés au présent acte les statuts de "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU" établis par "LA SOCIETE", qui existera entre les syndicats des copropriétaires devant être créés dans chaque lot de volume 2 et 4, et dans les lots de volume n°s 1 et 3, ainsi que pour l'opération future objet des promesses de servitudes sus-énoncées.

En conséquence, par le seul fait de leur existence, chacun desdits syndicat sera subrogé de plein droit au lieu et place de "LA SOCIETE" dans tous les effets desdits statuts, devenant membre de plein droit de ladite union comme stipulé dans lesdits statuts et dans chaque règlement de copropriété.

4 - 3 - ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES DE L'UNION DES SYNDICATS.

A - ENUMERATION :

Elles comprennent sans que la présente énumération soit limitative :

1°- Les frais d'entretien, de réparation et de reconstruction s'il y a lieu des "ouvrages de base" entre respectivement les lots de volumes n°s 1 et 2, 3 et 4.

Il est précisé :

- Qu'en ce qui concerne la toiture couvrant le lot de volume n°2, le lot de volume n°1 situé au niveau R-1 ne participe pas aux charges se rapportant à ladite toiture.

- Et qu'en ce qui concerne la toiture couvrant le volume lot n°4, le lot de volume n°3 situé au niveau R-1 ne participe pas aux charges se rapportant à ladite toiture.

2°- Les frais d'entretien, de réparation, et de remplacement s'il y a lieu de tous les réseaux et canalisations, pouvant desservir en alimentation, et en évacuation l'ensemble des volumes 1, 2, 3 et 4, de toutes les clôtures de l'ensemble immobilier, avec leurs fermetures (portails, portillons) et de tous les biens et droits immobiliers pouvant appartenir à l'UNION et ne faisant pas l'objet d'une servitude comme stipulé sous l'article 6 ci-après, tel que le lot de volume n°5 dans le cas où il ne serait pas acquis par les Communes de BORDEAUX et de MERIGNAC ou par l'une d'elle.

3° - Les charges résultant des servitudes créées sous les articles 5 et 6 ci-après, gérées et administrées par L'UNION, concernant notamment les voies, les espaces verts et les locaux à l'usage de l'ensemble immobilier (transformateur, local pour le gardien ou le concierge s'il en existe un) notamment les frais d'entretien, de réparations, de réfection, les loyers, salaires, charges sociales et impôts de toutes natures..

4°- Et les frais de fonctionnement de cette UNION, notamment de l'assurance responsabilité civile.

B - REPARTITION :

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties, savoir :

a) - En ce qui concerne celles énoncées sous le paragraphe (1°) en fonction des surfaces hors œuvres brutes (SHOB) des niveaux de l'immeuble concerné par lesdits ouvrages de base, c'est à dire les lots de volumes n°s 1 et 2 pour le premier immeuble et les lots de volumes n°s 3 et 4 pour le deuxième immeuble, en appliquant un coefficient de 0,80 pour le niveau R-1 et de 1 pour tous les autres niveaux.

b) - En ce qui concerne celles figurant sous le paragraphe (2°) pouvant desservir l'ensemble des lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4, mais non les canalisations et réseaux situés à l'intérieur des

immeubles ou du niveau R-1, et ne desservant que ces immeubles ou le niveau R-1, ainsi que celles énumérées sous le paragraphe 4° ci-dessus entre les lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4, en fonction des critères ci-après :

- Surface des appartements :	Coefficient	1
- Surface des balcons, loggias ou terrasses :	Coefficient	0,20
- Surface des parkings en sous-sol, à raison de 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,30
- Surface des parkings aériens environ 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,10

Précision faite que pour la répartition de l'ensemble des charges telles qu'énoncées ci-dessus, des tableaux seront établis par le Président de l'UNION, selon les critères précisés sous le présent article, au fur et à mesure de l'achèvement des constructions concernées.

Le tout sous réserve de la création des servitudes objet des "PROMESSES DE SERVITUDES" figurant sous l'article 6 ci-après.

c) – Et Concernant celles énoncées sous le paragraphe (3°) conformément aux répartitions prévues sous l'article 6 ci-après, selon les servitudes créées.

5 – SERVITUDES INSTITUEES POUR L'UTILISATION ET LE BON FONCTIONNEMENT DES OUVRAGES A REALISER DANS CHAQUE VOLUME ET POUR TOUTES RECONSTRUCTIONS :

5 - 1 - SERVITUDES GENERALES

5 - 1 - 1 - Les différents volumes ci-dessus définis sous l'article 2-2 de l'Etat Descriptif de Division en Volumes sont grevés et profitent réciproquement entre eux à l'intérieur de l'ensemble immobilier des servitudes et charges réelles ci-après définies et constituées en vertu des présentes, qui s'exerceront sur les constructions ou, s'il y a lieu, les tréfonds compris dans leur emprise. Ils sont en conséquence alternativement fonds dominant et fonds servant.

Ces servitudes s'exerceront dans les conditions ci-après stipulées au présent titre.

5 - 1 - 2 – Pour les "Ouvrages de Base" à l'usage de plusieurs volumes, ceux-ci sont grevés et bénéficient réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre actif ou passif, si nécessaire :

* des servitudes d'appui, de support ou de soutien des constructions édifiées dans les différents volumes situés au-dessus ou éventuellement en contiguïté.

* de servitudes d'ancrage (d'éléments porteurs) ou d'accrochage (de canalisations ou d'éléments d'équipement notamment dans les lots de volumes 1 et 3) pour les besoins de la construction ou de l'aménagement d'un volume, sur des éléments porteurs ou sur des surfaces ou des parois dépendant d'un autre volume.

* de servitudes d'implantation et de passage, de tous éléments porteurs, fondations ou ouvrages destinés à assurer la solidité des constructions édifiées dans les différents volumes, et de tous réseaux dans les tréfonds s'il en existe, pouvant desservir un autre volume que celui dont dépend le tréfonds considéré.

* de servitudes de passage de tous réseaux, canalisations en plafond contre les murs ou dans le tréfonds pour les lots de volume se trouvant dans le niveau R-1.

* de servitude des passages par tous les accès (escaliers, rampe, SAS, circulation, "hall) de façon à permettre toutes réparations dans un lot de volume qui nécessiterait l'accès par "un autre lot de volume, ainsi que pour la reconstruction de chaque lot de volume.

* Et de servitudes de surplomb, de vues de prospect et de tour d'échelle les plus "étendues.

5 - 1 - 3 - Le ou les propriétaires de chaque volume pourront utiliser la surface des dalles ou les parois des murs ou cloisons assurant la séparation, sur le plan vertical ou sur le plan horizontal, d'avec un autre volume, notamment pour y placer et fixer des revêtements, des canalisations ou des installations de toutes natures, sous réserve de ne pas compromettre leur solidité.

5 - 2 - REGIME DES SERVITUDES

5 - 2 - 1 - Pour l'exercice des servitudes ci-dessus constituées, lorsqu'il en existe, les prescriptions ci-après devront être respectées.

Les servitudes d'appuis, de support ou de soutien d'ancrage ou d'accrochage ne devront pas compromettre la stabilité et d'une façon générale la solidité des constructions édifiées dans le volume sur lequel sont exercés lesdites servitudes. A cet égard, les limites de charges seront déterminées par le ou les architectes, maîtres d'œuvre de la construction ou, par l'architecte ou le bureau d'étude désigné d'un commun accord entre les propriétaires des différents volumes composant l'ensemble immobilier, ou à défaut par le Président du Tribunal de Grande Instance à la demande de la partie la plus diligente..

Les travaux dont il est question ci-dessus devront être réalisés sous le contrôle préalable et la surveillance soit de ou des architectes maîtres d'œuvre de la construction de l'ensemble immobilier, de l'Architecte ou du Bureau d'Etudes désigné ainsi qu'il est dit ci-dessus, dont les honoraires seront à la charge du ou des propriétaires de volumes faisant réaliser lesdits travaux.

L'exécution de tous travaux est soumise à la condition de l'obtention des autorisations administratives prévues par la réglementation en vigueur et du respect de toutes les normes techniques et règlements de sécurité, d'hygiène ou autres applicables.

Les travaux devront être effectués dans des conditions normales, compte tenu des impératifs techniques.

Les propriétaires, maîtres de l'ouvrage, seront responsables de tous affaissements, dégradations ou autres conséquences qui se produiraient directement ou indirectement, du fait des travaux réalisés par eux.

5 - 2 - 2 - En principe, tous les ouvrages, quels qu'ils soient ainsi que les éléments d'équipement de toute nature situés dans les limites d'un volume sont la propriété du ou des propriétaires de ce volume qui en assumeront l'entretien et les réparations à ses frais exclusifs.

Les dépenses afférentes à la réparation ou à la reconstruction des fondations, dalles, murs et structures constituant les "ouvrages de base" supportant des constructions édifiées dans des volumes différents seront supportées par les propriétaires de ces volumes conformément à la répartition prévue sous l'article 4-3.

5 - 2 - 3 - Lors de la réalisation de travaux de réparation ou d'aménagement des constructions et éléments d'équipement dépendant d'un des volumes de l'ensemble immobilier, toutes précautions devront être prises pour ne pas porter atteinte à l'exercice des servitudes grevant ledit volume.

Le ou les propriétaires de chaque volume seront responsables de toutes les conséquences directes ou indirectes de l'utilisation par eux faite de ce volume, tant en ce qui concerne l'utilisation des servitudes qui s'exercent sur ledit volume, qu'en ce qui concerne la solidité des constructions édifiées dans l'autre volume.

5 - 2 - 4 - L'accès aux constructions édifiées dans les différents volumes composant l'ensemble immobilier pour l'exercice des servitudes générales ou spéciales, et notamment pour la réalisation des travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction d'ouvrages dépendant d'un volume, mais accessible par l'autre volume ou nécessitant l'accès par ce volume, devra être supporté par le ou les propriétaires ou occupants desdits volumes.

Tous les frais de remise en état consécutifs à l'exercice du droit d'accès ci-dessus seront à la charge de leur (s) bénéficiaire (s).

Les propriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier devront souffrir, sans indemnité, les troubles de jouissance qui pourraient résulter de la mise en oeuvre des servitudes générales ou particulières résultant du présent acte, notamment de la réalisation des travaux en résultant.

5 - 2 - 5 - D'une façon générale, il ne pourra être porté atteinte à la consistance ou aux modalités de jouissance des locaux qui existent dans l'emprise de chacun des volumes composant l'ensemble immobilier.

6 - SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES

SERVITUDES ET CONVENTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES LOTS DE VOLUMES DEPENDANT DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER.

Préalablement à la création des Servitudes et Conventions Particulières ci-après, il est ici indiqué que celles-ci complètent ou ne font qu'apporter plus de précisions quant aux règles, charges et servitudes générales énoncées sous les articles 3, 4 et 5 ci-dessus, en ce qui concerne plus particulièrement certaines règles de fonctionnement, certains droits de passage, d'usage, etc... plus spécifiques entre volumes.

Il est bien entendu que lesdites servitudes et conventions particulières, bien que ne concernant souvent qu'un ou plusieurs volumes, ne peuvent en aucun cas le ou les libérer de supporter ou de respecter toutes les règles et servitudes générales sus-énoncées.

6 - 1 - VOLUME LOT NUMERO UN (1) :

6 - 1 - 1 - SERVITUDES ACTIVES :

Ce volume ne profitera d'aucune servitude ou ne bénéficiera d'aucune Convention Particulière en dehors de celles rappelées ou pouvant résulter du présent acte, notamment des Articles 4 et 5 ci-dessus, et de celles ci-après créées, savoir :

a - Servitude d'usage au profit du lot de volume n°1 sur le lot de volume n°2 (ascenseur)

Il est créé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit d'usage sur le lot de volume n°2, qui sera le "Fonds servant" au profit du lot de volume n°1, qui sera le "Fonds dominant".

Ce droit d'usage permettra aux propriétaires ou locataires du "Fonds dominant" d'utiliser les cinq ascenseurs se trouvant respectivement dans les cages 1 à 5 desservant l'immeuble devant dépendre du "Fonds servant" et ce à toute heure du jour et de la nuit.

Précision faite que le "Fonds dominant" ne participera à aucune charges d'ascenseurs en raison du fait que les places de stationnement se trouvant dans ledit "Fonds" seront utilisées en principe uniquement par les copropriétaires ou locataires des appartements du "Fonds servant" desservis par lesdits ascenseurs et dont les charges seront réparties entre l'ensemble de ces appartements, y compris ceux du rez-de-chaussée.

En conséquence dans le cas où des places de stationnement seraient utilisées par des personnes n'habitant pas dans le "Fonds servant" celles-ci ne pourront pas utiliser les ascenseurs.

b - Servitude de passage au profit du lot de volume n°1 sur le lot de volume n°2.

Il est créé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur le lot de volume n°2, qui sera le "Fonds servant" au profit du lot de volume n°1 qui sera le "Fonds dominant".

Ce droit de passage s'exercera au niveau R-1 du "Fonds servant", dans les fractions de volume identifiées Ba, Bb, Bc, Bd et Be, sur le SAS permettant d'accéder à l'ascenseur et à l'escalier conduisant du niveau R-1 au niveau rez-de-chaussée, et à ce niveau sur la partie de couloir permettant de sortir de l'ascenseur pour accéder à l'extérieur et ce dans chaque cage d'escalier 1, 2, 3, 4 et 5.

Il permettra aux copropriétaires ou locataires du "Fonds dominant" d'accéder et de sortir des ascenseurs objet du droit d'usage sus-énoncé en passant sur le "Fonds servant", comme indiqué ci-dessus et d'utiliser l'escalier du niveau R-1 au niveau rez-de-chaussée.

Les charges de nettoyage, d'entretien et de réparation de chaque SAS et de chaque escalier du niveau R-1 jusqu'au niveau rez-de-chaussée, seront à la charge du "Fonds dominant" et réparties entre les copropriétaires dudit fonds proportionnellement au nombre de parkings existant dans le "Fonds dominant", c'est à dire en 149èmes.

c – Servitude de passage et d'usage au profit des lots de volumes n°s 1 et 3 sur les lots de volumes n°s 2 et 4 et réciproquement entre les lots de volumes n°s 2 et 4 (voies, piétonniers en surface, espaces verts, réseaux, équipements tel que le transformateur et local gardien ou concierge)

Il est créée, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et d'usage, sur les lots de volumes n°s 2 et 4 qui seront les "Fonds servants" au profit des lots de volumes n°s 1 et 3 qui seront les "Fonds dominants".

Etant précisé que les servitudes de passage et d'usage sur les lots de volumes n°s 2 et 4 étant en même temps réciproques entre ces deux lots de volumes, ceux-ci seront en même temps "Fonds servants" et "Fonds dominants".

c-1 – Servitude de passage

Ce droit de passage s'exercera à toute heure du jour et de la nuit à pied ou avec tous véhicules sur la voie dépendant de chaque lot de volume n°s 2 et 4 notamment pour accéder à l'Avenue de la Gare et à la Rue Pasteur.

Il s'exercera également à toute heure de jour et de la nuit sur les piétonniers dépendant des lots de volumes n°s 2 et 4.

Il bénéficiera à l'ensemble des copropriétaires et locataires des lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4.

c-2 – Servitude d'usage

Ce droit d'usage s'exercera sur l'ensemble des voies, piétonniers, espaces verts, réseaux et équipements situés sur les lots de volumes n°s 2 et 4 et sur le local transformateur et le local destiné au concierge ou au gardien, s'il en est créé un, devant se trouver sur le lot de volume n° 4, et d'une manière plus générale concernant l'ensemble des locaux ou équipements à l'usage de tous les lots de volume 1, 2, 3 et 4.

L'ensemble des charges de toute nature, nettoyage entretien, réparation, réfection et remplacement s'il y a lieu se rapportant aux dites servitudes seront réparties entre les lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4 selon les critères suivants :

- Surface des appartements :	Coefficient	1
- Surface des balcons, loggias ou terrasses :	Coefficient	0,20
- Surface des parkings en sous-sol, à raison de 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,30
- Surface des parkings aériens environ 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,10

Précision faite :

- Que ce ou ces tableaux seront établis par le Président de l'UNION.
- Qu'ils pourront être modifiés selon les mêmes critères en fonction de la création des servitudes objet des "PROMESSES DE SERVITUDES" résultant de l'article 6-6 ci-après.
- Et que l'ensemble de ces servitudes seront gérées et administrées par "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU".

6 - 1 - 2 - SERVITUDES PASSIVES :

Ce volume n'est grevé d'aucune servitude ou ne fait l'objet d'aucune Convention Particulière en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des Articles 4 et 5 ci-dessus, et de celles ci-après créées, savoir :

Servitudes de passage et d'usage réciproque entre les lots de volume n°s 1 et 3

Il est créé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle, un droit de passage et un droit d'usage entre les lots de volumes n°s 1 et 3 qui seront en même temps "Fonds servants" et "Fonds dominants"

Ce droit de passage s'exercera à pied et en voiture à toute heure du jour et de la nuit, au profit des copropriétaires ou locataires desdits Fonds, sur l'ensemble des circulations et sur la rampe d'accès sortant au niveau du rez-de-chaussée les desservant.

En ce qui concerne le droit d'usage il permettra à ces Fonds d'utiliser tous les équipements, réseaux, notamment d'éclairage les desservant.

L'ensemble des charges en résultant seront réparties en fonction du nombre de parkings dépendant desdits Fonds, c'est à dire en 219èmes, sous réserve des servitudes pouvant résulter des "PROMESSES DE SERVITUDES" figurant sous l'article 6-6 ci-après.

Précision faite que l'ensemble des servitudes créées sous le présent article 6-1 seront également gérées et administrées par "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU".

6 - 2 - VOLUME LOT NUMERO DEUX (2) :

6 - 2 - 1 - SERVITUDES ACTIVES :

Ce volume ne profitera d'aucune servitude ou ne bénéficiera d'aucune CONVENTION PARTICULIERE en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des articles 4 et 5 ci-dessus et de celles d'usage et de passage réciproque résultant du paragraphe © de l'article 6-1-1 ci-dessus (servitudes de passage et d'usage).

6 - 2 - 2 - SERVITUDES PASSIVES :

Ce volume n'est grevé d'aucune servitude ou ne fait l'objet d'aucune Convention Particulière en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des Articles 4 et 5 ci-dessus, et celles créées sous les paragraphes (a), (b) et (c) de l'article 6-1-1- ci-dessus, savoir :

- Servitude d'usage au profit du lot de volume n°1 (ascenseur)
- Servitude de passage au profit du lot de volume n°1 (SAS et escalier) ;
- Servitude de passage et d'usage au profit des lots de volumes n°s 1, 3 et 4 et réciproquement entre les lots de volumes n°s 2 et 4.

Précision faire que l'ensemble des servitudes rappelées sous les articles 6-2-1 et 6-2-2 ci-dessus seront gérées et administrées par "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU".

6 - 3 - VOLUME LOT NUMERO TROIS (3) :

6 - 3 - 1 - SERVITUDES ACTIVES :

Ce volume ne profitera d'aucune servitude ou ne bénéficiera d'aucune CONVENTION PARTICULIERE en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des articles 4 et 5 ci-dessus de la servitude de passage avec le lot de volume n°1 créée sous le paragraphe © de l'article 6-1-1- ci-dessus, et des servitudes de passage et d'usage réciproques entre les lots de volumes n°s 1 et 3 créées sous l'article 6-1-2 ci-dessus, et de celles ci-après créées, savoir :

a – Servitude d'usage au profit du lot de volume n°3 sur le lot de volume n°4 (ascenseur)

Il est créé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit d'usage sur le lot de volume n°4, qui sera le "Fonds servant" au profit du lot de volume n°3, qui sera le "Fonds dominant".

Ce droit d'usage permettra aux propriétaires ou locataires du "Fonds dominant" d'utiliser les trois ascenseurs se trouvant respectivement dans les cages 1 à 3 desservant l'immeuble devant dépendre du "Fonds servant" et ce à toute heure du jour et de la nuit.

Précision faite que le "Fonds dominant" ne participera à aucune charges d'ascenseurs en raison du fait que les places de stationnement se trouvant dans ledit "Fonds" seront utilisées en principe uniquement par les copropriétaires ou locataires des appartements du "Fonds servant" desservis par lesdits ascenseurs et dont les charges seront réparties entre l'ensemble de ces appartements, y compris ceux du rez-de-chaussée.

En conséquence dans le cas où des places de stationnement seraient utilisées par des personnes n'habitant pas dans le "Fonds servant" celles-ci ne pourront pas utiliser les ascenseurs.

b – Servitude de passage au profit du lot de volume n°3 sur le lot de volume n°4.

Il est créé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle un droit de passage sur le lot de volume n°4, qui sera le "Fonds servant" au profit du lot de volume n°3 qui sera le "Fonds dominant".

Ce droit de passage s'exercera au niveau du R-1 "Fonds servant", dans les fractions de volume identifiées Da, Db et Dc, sur le SAS permettant d'accéder à l'ascenseur et à l'escalier conduisant du niveau R-1 au niveau rez-de-chaussée, et à ce niveau sur la partie de couloir permettant de sortir de l'ascenseur pour accéder à l'extérieur dans chaque cage d'escalier 1, 2 et 3.

Il permettra aux propriétaires ou locataires des "Fonds dominants" d'accéder et de sortir des ascenseurs objet du droit d'usage sus-énoncé en passant par le "Fonds servant", comme indiqué ci-dessus et d'utiliser l'escalier du niveau R-1 au niveau rez-de-chaussée.

Les charges de nettoyage, d'entretien et de réparation de chaque SAS et de chaque escalier du niveau R-1 jusqu'au niveau rez-de-chaussée seront à la charge du "Fond dominant" et réparties entre les copropriétaires dudit Fonds proportionnellement au nombre de parkings existant dans le "Fonds dominant", c'est à dire en 70èmes.

6 - 3 - 2 - SERVITUDES PASSIVES :

Ce volume n'est grevé d'aucune servitude ou ne fait l'objet d'aucune Convention Particulière en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des Articles 4 et 5 ci-dessus et de celle de passage et d'usage réciproque avec le lot de volume n°1 créée sous l'article 6-1-2 ci-dessus.

Précision faite, que l'ensemble des servitudes créées sous le présent article 6-3 seront gérées et administrées par "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU"..

6 - 4 - VOLUME LOT NUMERO QUATRE (4) :

6 - 4 - 1 - SERVITUDES ACTIVES :

Ce volume ne profite d'aucune servitude ou ne bénéficiera d'aucune CONVENTION PARTICULIERE en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des articles 4 et 5 ci-dessus et de celles actives et passives de passage et d'usage avec le lot de volume n°2 créées sous l'article 6-1-1, paragraphe © ci-dessus..

6 - 4 - 2 - SERVITUDES PASSIVES :

Ce volume n'est grevé d'aucune servitude ou ne fait l'objet d'aucune Convention Particulière en dehors de celles pouvant résulter du présent acte, notamment des Articles 4 et 5 ci-dessus et des servitudes passives de passage et d'usage au profit du lot de volume n°3 créées sous l'article 6-3-1, paragraphe (a) et (b) ci-dessus.

Précision faite que l'ensemble des servitudes rappelées sous les articles 6-4-1 et 6-4-2 ci-dessus seront gérées et administrées par "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU".

6 - 5 - CONVENTION AVEC L'ELECTRICITE DE FRANCE

Il est ci-après textuellement rapporté la convention établie entre "L'ELECTRICITE DE FRANCE" et "LA SOCIETE" en date du 30 Août 2004 concernant le passage des canalisations souterraines électriques dans l'ensemble immobilier, savoir :

"Article 1 : S.N.C. CAUDERAN MONTESQUIEU concède à E.D.F. à titre de servitudes, les "droits suivants :

"Faire pénétrer sur la propriété de l'opération ses agents ou ceux des entrepreneurs, dûment "accrédités par lui, en vue de la pose, la surveillance, l'entretien et la réparation de(s) canalisation(s) "souterraine(s) électrique(s).

"Article 2 : Le propriétaire conserve sur la propriété tous les droits compatibles avec "l'exercice des servitudes ainsi constituées.

"Article 3 : Compte tenu de l'intérêt que représente pour le propriétaire l'implantation des "ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie électrique de l'opération, les droits concédés à "E.D.F. le sont sans versement d'aucune indemnité en argent et le propriétaire renonce à toute "réclamation fondée sur la présence des installations électriques.

"Article 4 : Les présentes stipulations seront, à la diligence de S.N.C. CAUDERAN "MONTESQUIEU obligatoirement intégrées dans le cahier des charges ou dans le règlement de "copropriété ainsi que dans les actes de ventes."

CONVENTION DE MISE A DISPOSITION D'UN LOCAL POUR UN POSTE DE
TRANSFORMATION DE COURANT ELECTRIQUE

En vertu de la convention intervenue entre "LA SOCIETE" et l'ÉLECTRICITÉ DE France le 30 août 2004, le lot de volume n°4 sera grevé, et ce à titre de servitude réelle et perpétuelle d'un droit d'usage en ce qui concerne le terrain et le local devant être construit dessus, par "LA SOCIETE", en bordure de la Rue Pasteur, devant permettre à l'ÉLECTRICITÉ DE France l'installation d'un poste de transformation de courant électrique affecté à l'alimentation de l'ensemble immobilier et du réseau de distribution publique sont il fera partie intégrante, en application de l'article R-352 - 6 du Code de l'Urbanisme (décret n°70-24 du 20 mars 1970).

En conséquence il est ci-après textuellement rapporté l'article 2 de ladite convention :

"ARTICLE 2 : En vue de l'équipement et de l'exploitation de ce poste, sont attribués à EDF "tous les droits nécessaires à l'accomplissement de ces opérations, notamment celui d'établir et "d'entretenir, en amont et en aval de ce poste, toutes canalisations de raccordement au réseau, de "faire accéder à tout moment son personnel et celui de ses entreprises aux canalisations et au local "en cause et de disposer en permanence des dégagement permettant le passage du matériel."

Précision faite que ce poste de transformation de courant électrique desservira notamment les constructions réalisées dans les lots de volume n°s 1, 2, 3 et 4 et dans l'opération future résultant des promesses de servitudes ci-après énoncées sous l'article 6-6.

6-6 – PROMESSES DE CONSTITUTION DE SERVITUDES ENTRE L'ENSEMBLE IMMOBILIER OBJET DES PRESENTES DEVANT ETRE CONSTRUIT SUR LES PARCELLES CADASTREES SOUS LES N°S 102, 105 et 114 DE LA SECTION VO ET L'ENSEMBLE IMMOBILIER DEVANT ETRE CONSTRUIT SUR LES PARCELLES N°S 67, 75, 76 et 113 DE LA SECTION VO.

Dans le cas ou "LA SOCIETE" ou toutes société substituée dans laquelle la Société "CAPRI ATLANTIQUE", société en nom collectif au capital de 1.800.000 € ayant son siège social à BORDEAUX (33000), 70 Cours de Verdun, identifiée sous le n° SIREN 339 540 726 et immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° SIREN B 339 540 726 serait associée ou gérante, deviendrait propriétaire des parcelles cadastrées sous les n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO, contiguës à l'ensemble immobilier objet des présentes et obtiendrait un ou plusieurs permis de construire afin de réaliser des immeubles en une ou plusieurs autres Tranches devant compléter le "PARC MONTESQUIEU".

"LA SOCIETE" ou le ou les syndicat(s) de copropriétaires s'engagent à consentir, à première réquisition de ladite société, les servitudes suivantes :

1°) – Servitudes d'usage et de passage sur les lots de volumes n°s 1 et 3

Afin de permettre au parc de stationnement qui serait construit dans le sous-sol des parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO d'utiliser les circulations, la rampe d'accès et les équipements devant desservir le parc de stationnement devant être réalisés dans les lots de volumes n°s 1 et 3 ci-dessus créés ainsi que pour la construction dudit Parc de stationnement pour toutes réparations et sa reconstruction s'il y a lieu, la Société et après elle, le "SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES LOTS DE VOLUMES N°s 1 et 3 DU PARC MONTESQUIEU", s'engage à consentir à la société propriétaire des parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO, et remplissant les conditions sus-énoncées, les servitudes réelles et perpétuelles suivantes :

a) – Une servitude de passage sur l'ensemble des voies avec la rampe d'accès desservant les lots de volumes n°s 1 et 3, à pied et avec tous véhicules pouvant emprunter la rampe d'accès, et ce à toute heure du jour et de la nuit au profit de tout propriétaire, copropriétaire ou locataires des parkings en sous-sol pouvant être construits sur lesdites parcelles.

b) – Et une servitude d'usage de tous les équipements (porte automatique, ventilation, revêtements d'usure de la rampe d'accès et des circulations communes, séparateur hydrocarbures, pompe relevage des eaux pluviales ...etc) et réseaux, notamment d'éclairage, éventuel réseau de sécurité (tel que détection incendie ...etc) - liste non exhaustive - pouvant se trouver à l'intérieur des lots de volumes n°s 1 et 3 et permettant le fonctionnement de ce Parc de stationnement.

Précision faite, que la répartition de l'ensemble des charges de nettoyage, d'entretien de réparation et de remplacement de tous équipements à l'usage des deux parcs de stationnement seront réparties en fonction du nombre total de parkings compris dans les lots de volumes n°s 1 et 3 et sur les parcelles cadastrées section VO n°s 67, 75, 76 et 113, étant ici précisé que les volumes 1 et 3 contiennent 219 places de stationnement.

2°) – Servitudes d'usage et de passage sur les lots de volumes n°s 2 et 4

Afin de permettre à l'ensemble immobilier qui serait construit sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO d'utiliser les voies et équipements desservant extérieurement l'ensemble immobilier construit sur les parcelles 102, 105 et 114, aussi bien pour sa construction que pour y accéder ou en sortir une fois construit, ainsi que pour toutes les réparations ultérieures et éventuellement sa reconstruction.

"LA SOCIETE" et après elle les "SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DES LOTS DE VOLUMES N°s 2 ET 4 DU PARC MONTESQUIEU", s'engagent à consentir à la société propriétaire des parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO, et remplissant les conditions sus-énoncées, les servitudes réelles et perpétuelles suivantes :

a) – Une servitude de passage sur les voies et les piétonniers dépendant des lots de volumes n°s 2 et 4 les desservant ainsi que les lots de volumes n°s 1 et 3, à pied ou avec tous véhicules, et ce à toute heure du jour et de la nuit au profit de tous propriétaires ou copropriétaires, d'appartements, locaux ou parkings devant être construits sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO.

b) – Et une servitude d'usage de l'ensemble des espaces verts, équipements extérieurs, tels que le local transformateur, local pour le concierge ou le gardien, s' il en existe un (salaires, loyers, avantages en nature, charges électricité, eau, taxes, assurances, frais de location, abonnements compteurs etc... se rapportant à ce local) portails automatiques et de tous les réseaux (éclairage, arrosage ... etc) - liste non exhaustive , non limitative - pouvant desservir les lots de volumes n°s 2 et 4.

Précision faite qu'à titre de réciprocité les lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4 bénéficieront des mêmes servitudes que celles énoncées sous les paragraphes (a) et (b) ci-dessus sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO.

L'ensemble des charges de toute nature, nettoyage, entretien, réparation, réfection et remplacement s'il y a lieu, se rapportant aux dites servitudes seront réparties entre les lots de volumes n°s 1, 2, 3 et 4 dépendant des parcelles n°s 102, 105 et 114 de la section VO et l'ensemble des constructions réalisées sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la même section selon les critères suivants :

- Surface des appartements :	Coefficient	1
- Surface des balcons, loggias ou terrasses :	Coefficient	0,20
- Surface des parkings en sous-sol, à raison de 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,30
- Surface des parkings aériens environ 12,50 m ² par parking :	Coefficient	0,10

Dans le cas de création desdites servitudes un nouveau tableau de répartition de ces charges sera annexé aux statuts de "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU".

Il est ici précisé :

- Que dans le cas de création desdites servitudes l'ensemble des frais et honoraires des actes seront à la charge de la société propriétaire des parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO.

- Que dans le cas de création desdites servitudes l'ensemble des propriétaires de tout l'immeuble dans sa totalité, ou lots de volumes, ou dans le cas d'existence de copropriété, chaque syndicat des copropriétaires, dépendant de l'ensemble immobilier construit sur les parcelles n°s 67, 75, 76 et 113 de la section VO seront substitués de plein droit au lieu et place de "LA SOCIETE"

dans "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU" chargée de la gestion et de l'administration de l'ensemble desdites servitudes, avec toutes les obligations et avantages pouvant en résulter et plus particulièrement en respectant ses statuts et en payant les charges correspondantes.

- Et que dans chaque acte de vente d'un lot de volume présentement créé, ou d'un lot de copropriété dépendant de ces lots de volumes, chaque acquéreur devra déclarer avoir pris connaissance des promesses de servitudes sus-énoncées, les accepter, et donner mandat irrévocable à "LA SOCIETE", à l'effet de les constituer à première réquisition comme indiqué ci-dessus.

6-7 CONVENTION PARTICULIERES CONCERNANT LE LOT DE VOLUME N°5 (PARCELLE VO n°102)

Il est ici précisé que le lot de volume n°5 doit être en principe cédé par la "SOCIETE" en tout ou partie à la COMMUNE de BORDEAUX et / ou à la COMMUNE de MERIGNAC aux charges conditions et prix que les parties conviendront, pour la création du futur parc urbain prévu dans le programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E).

En conséquence, dans le cas où le 31 décembre 2009 cette vente n'aurait pas été régularisée entre les parties sus-énoncées, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU" devra acquérir pour "un euro" tout ou partie de la parcelle n°102 de la section VO correspondant au lot de VOLUME N°5 et ce à première réquisition de la "SOCIETE".

Dans ce cas ledit syndicat ne pourra pas s'opposer à rétrocéder tout ou partie de cette parcelle audites communes, à première demande de ces dernières ou de l'une ou l'autre, aux charges, conditions et prix que les parties conviendront librement.

TROISIEME PARTIE

7 - ASSURANCES - RECONSTRUCTION

7 - 1 - 1 - ASSURANCES DOMMAGES-OUVRAGES - RESPONSABILITE DECENNALE ET RESPONSABILITE CIVILE.

Afin de satisfaire aux dispositions de la Loi N° 78-12 du 4 janvier 1978 et des articles 1792 et 2270 du Code Civil, chaque propriétaire d'un volume dépendant de l'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division en volumes, devra obligatoirement avoir souscrit une assurance Dommages-ouvrages, responsabilité décennale et responsabilité civile conformément aux textes actuellement en vigueur, dans le cas de constructions réalisées depuis moins de dix ans, ou souscrire ces assurances dans le cas de reconstruction des ouvrages existants dans chaque volume.

Compte tenu de la superposition des volumes, et par voie de conséquence du complément de charges sur les fondations et les structures de certains VOLUMES, par rapport à ceux qui sont au-dessous, les assurances dont-il est parlé ci-dessus devront obligatoirement être souscrites auprès soit d'une seule compagnie, soit auprès d'un groupement d'assurances et dans le cadre de polices uniques, dans laquelle chaque compagnie devra renoncer expressément à tous recours contre les autres compagnies et contre les propriétaires de volume dans le cas de sinistre de quelque nature que ce soit. Cette renonciation s'étendra également entre les propriétaires de volume.

Dans le cas de désaccord sur le choix d'une ou de plusieurs compagnies, chaque propriétaire de volume pourra imposer la compagnie de son choix dans ce "groupement d'assurance", mais en aucun cas il ne pourra souscrire une assurance individuelle, sous peine d'être obligé de payer à nouveau sa part de primes dans les contrats réalisés auprès du groupement d'assurances, répartie comme indiqué ci-après.

Le coût des primes correspondantes sera réparti entre les propriétaires de chaque volume proportionnellement aux surfaces hors œuvre brutes (SHOB) que représenteront les constructions réalisées dans chaque volume.

7 - 1 - 2 - ASSURANCES MULTIRISQUE IMMEUBLE

Le ou les propriétaires de chaque volume composant l'ensemble immobilier devront assurer les constructions édifiées dans l'emprise de celui-ci en valeur de reconstruction à neuf, en tenant compte des servitudes, notamment d'appui, de support, d'ancrage ou de soutien, énoncées sous l'article 7 ci-dessus au titre des dommages causés par l'incendie, la foudre, les explosions, l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux, la tempête.

En outre, le ou les propriétaires de chaque volume devront assurer spécialement les responsabilités pouvant leur incomber en raison du mauvais entretien des ouvrages sur lesquels s'exercent les servitudes d'appui, de support ou de soutien ou en raison des désordres ou dégradations affectant les constructions situées dans un autre volume, qui seraient provoqués par les aménagements ou équipements réalisés par le propriétaire d'un autre volume en raison des servitudes sus-énoncées.

De façon à éviter tous recours entre les compagnies d'assurances et les propriétaires de volume, il est expressément convenu que les assurances énoncées sous le présent chapitre 7-1-2, seront souscrites de la même façon que celles indiquées sous le chapitre 7-1-1 ci-dessus, c'est-à-dire auprès d'une seule compagnie ou d'un groupement d'assurances, mais dans ce cas avec les mêmes renoncements à recours.

DANS UN CAS COMME DANS L'AUTRE, IL DEVRA ETRE ETABLI UNE POLICE PAR VOLUME DE FACON A DETERMINER LE MONTANT DES PRIMES CORRESPONDANTES EN FONCTION DE LA NATURE DES LOCAUX CONSTRUIES DANS CHAQUE VOLUME ET DE FACILITER DANS LE CAS DE SINISTRE LE CALCUL DU MONTANT DES INDEMNITES ET LEUR VERSEMENT A CHAQUE PROPRIETAIRE DE VOLUME.

7 - 1 - 3 - VERSEMENT DES INDEMNITES.

Dans le cas de sinistre, les indemnités à recevoir au titre soit de "dommages-ouvrages", soit des "multirisques immeuble" seront versées obligatoirement à "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES LE PARC MONTESQUIEU" pour les lots de volumes n°s 1 et 2, 3 et 4.

Cette dernière aura tous pouvoirs pour reconstruire les ouvrages de base permettant de matérialiser les fractions superposées de ces différents lots de volume et d'assurer leur fonctionnement conformément à l'article 7-2 ci-après, sauf décision contraire des propriétaires de lots de volumes, prise à l'unanimité conformément à l'article 7-2-5 ci-après.

Dans le cas de reconstruction de ces ouvrages de base, l'UNION en répartira le coût entre les propriétaires des lots de volumes comme indiqué sous l'article 4-5 ci-dessus. Elle reversera ensuite à chaque propriétaire de lots de volume la différence leur revenant dans lesdites indemnités afin de leur permettre la reconstruction des autres ouvrages à l'intérieur de leur volume respectif, y compris de la toiture pour les lots de volumes 2 et 4.

Les dispositions du présent article devront être portées à la connaissance de la ou des compagnies d'assurances titulaires des polices sus-énoncées par les propriétaires de lots de volumes. A défaut, l'UNION pourra le faire en leur lieu et place.

7 - 2 - RECONSTRUCTION

7 - 2 - 1 - En cas de destruction des constructions pour quelque cause que ce soit, chaque propriétaire de lot de volume aura le droit d'édifier, dans son Volume, des constructions nouvelles dont-il sera seul propriétaire, sauf à requérir toutes autorisations administratives qui seront alors nécessaires et à respecter les dispositions du présent acte.

7 - 2 - 2 - En cas de destruction totale ou partielle des ouvrages de base permettant de matérialiser les fractions des lots de volumes n°s 1 et 2, 3 et 4 superposées et d'assurer leur fonctionnement, chaque propriétaire de lot de volume, sera dans l'obligation de participer à la reconstruction de ces ouvrages, dans les proportions fixées sous l'article 4-5 ci-dessus.

7 - 2 - 3 - "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES DU PARC MONTESQUIEU" est chargée de l'organisation et de la mise en oeuvre des travaux nécessaires.

Les dépenses correspondantes seront considérées comme des charges de L'UNION et recouvrées selon la procédure prévue aux statuts.

Aucun propriétaire ne pourra se soustraire à cette obligation sous réserve de l'application des dispositions du Code Civil, notamment en son article 699, ainsi qu'il est précisé ci-après.

7 - 2 - 4 - Après un sinistre total ou partiel, la reconstruction sera réalisée suivant les dispositions de l'article 697 et suivants du Code Civil et selon les dispositions suivantes :

- Dans le cas où le propriétaire d'un lot de volume ne pourrait pas reconstruire totalement ou partiellement dans son lot qu'après qu'un autre propriétaire ait reconstruit dans son propre lot, ce dernier devra procéder à la reconstruction dans les meilleurs délais.

- A défaut et conformément à l'article 699 du Code Civil, celui-ci devra abandonner son lot de volume au propriétaire désirant reconstruire, sauf revente dudit lot à une tierce personne avec l'engagement de reconstruire dans les délais.

7 - 2 - 5 - L'assemblée générale de l' UNION sus-énoncée a la possibilité de renoncer à toute reconstruction des ouvrages de base, si cette décision était prise à l'unanimité de ses membres.

Dans ce dernier cas, les indemnités d'assurance revenant à chaque propriétaire de lot de volume leur seraient reversées.

Si la décision de l' UNION décidant de renoncer à toute construction intervenait avant le versement des indemnités, celle-ci pourrait autoriser la ou les compagnies d'assurances à verser les indemnités directement à chaque propriétaire de volume.

MANDAT IRREVOCABLE

Les futurs acquéreurs de lots de volumes ci-dessus créés, les copropriétaires, syndicats des copropriétaires des immeubles qui seront construits dans ces lots de volume, donnent par les présentes, mandat irrévocable à "LA SOCIETE", aux effets ci-après :

1°) Procéder à toutes modifications du présent état descriptif de division en volumes, cahier des règles, charges, servitudes générales et spéciales en ce qui concerne notamment :

Les modifications à apporter à la désignation de chaque lot de volume en ce qui concerne les cotes NGF et les surfaces des fractions les composant, en raison des différences qui pourront exister entre celles ayant servi de base à la rédaction de l'état descriptif de division en volumes et fournies par la S.C.P. de Géomètres – Experts ci-dessus indiquée, et celles qui résulteront de la réalisation définitive des ouvrages après leur exécution, dans le cas où ces différences s'avèreraient importantes.

2°) Procéder, dans le cas de modification comme indiqué ci-dessus sous le paragraphe - 1°-, à la rectification de la désignation du ou des lots de volume concernés dans les états descriptifs de division et règlement de copropriété qui auront pu être établis dans le cadre de modificatifs.

DISPOSITIONS DIVERSES

A - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte et les Statuts de "L'UNION DES SYNDICATS DES COPROPRIÉTAIRES DU PARC MONTESQUIEU", sera publié au 1^{er} bureau des Hypothèques de BORDEAUX, conformément à la Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications qui pourraient être apportées, par la suite, auxdits actes.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

B - OPERATION DE COMMERCIALISATION DE LA SNC CAUDERAN MONTESQUIEU

Pour permettre à la SNC CAUDERAN MONTESQUIEU, ou à toute personne qu'elle se serait substituée, de commercialiser les constructions qu'elle édifiera, elle aura la faculté, pendant tout le temps nécessaire, d'édifier dans la partie qu'elle aura choisie, des bureaux de vente, des appartements témoins ainsi que d'aménager leurs abords.

Pendant la même durée elle est autorisée à apposer tous panneaux publicitaires destinés à l'information de la clientèle sur la totalité de l'emprise foncière, objet du présent document.

C -ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'ensemble immobilier objet des présentes, pour les propriétaires de lots de volumes, à défaut de notification faite par eux au Président de l' UNION de leur domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

Fait à BORDEAUX
L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE 03 NOVEMBRE .