



République Française  
Département des Landes  
Mont de Marsan

## Délibération du Conseil Municipal

Séance du 2 février 2023

N°2023/02-0034

L'an 2023, le 2 février à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 27 janvier 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 27 janvier 2023.

### **Présents :**

M. Charles DAYOT, M. Hervé BAYARD, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Gilles CHAUVIN, Mme Pascale HAURIE, Mme Catherine PICQUET, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAULT, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Jeanine LAMAISON, Mme Delphine LE BLANC, M. Philippe EYRAUD, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, Mme Françoise CAVAGNE, M. Frédéric DUTIN, M. Benoît PIARRINE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Excusés avec procuration :**

M. Philippe DE MARNIX donne pouvoir à Mme Claudie BREQUE,  
M. Mathis CAPDEVILLE donne pouvoir à M. Charles DAYOT,  
Mme Nathalie GARCIA donne pouvoir à Mme Delphine LEBLANC,  
Mme Geneviève DARRIEUSSECQ donne pouvoir à M. Mathieu ARA,  
Mme Françoise LATRABE donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY.



M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT.

**Absents :**

M. Jean-Jacques GOURDON.

M. Jean-Marie BATBY a été nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

---

**Objet : Cession du bâti situé au 11 Rue Gambetta et au 4 Impasse Cornulier (parcelles AB285 et AB0839).**

Nomenclature Acte :

3.2 - Aliénations

**Rapporteur : Hervé BAYARD**

Dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville », La Ville de Mont de Marsan a acquis en 2020 par voie de préemption un ensemble immobilier composé de 2 biens à savoir :

- l'Immeuble cadastré AB285 – 11 Rue Léon Gambetta
  - Lot n° 1 : une cave d'environ 24 m<sup>2</sup>
  - Lot n° 2 : un local commercial d'environ 25 m<sup>2</sup>
  - Lot n°3 : un appartement d'environ 90 m<sup>2</sup> en R+1 +2 et +3
- l'Immeuble cadastré AB0839– 4 Impasse Cornulier
  - Lot n°1 : un local d'activité d'environ 70 m<sup>2</sup> en R+1
  - Lot n°2 : une pièce à usage de remise d'environ 30 m<sup>2</sup> en R+2

Un appel à projet a été lancé par la suite pour proposer à la vente une partie de ces biens en vue de la réalisation de logements pour mettre fin à la vacance constatée dans les immeubles et redynamiser le centre-ville grâce à l'arrivée de nouveaux habitants.

C'est ainsi que Monsieur Mohamed HAFIDI a souhaité se porter acquéreur du lot n°3 cadastré section AB n°285 d'une superficie de 90 m<sup>2</sup> et des lots n°1 et n°2 cadastrés AB0839, pour un montant global de 95 000 €.

Il convient de noter que, la commune souhaitant conserver le local commercial ainsi que la cave, un règlement de copropriété a donc été établi par le cabinet de géomètre Bemogé en novembre 2022.



Il est donc proposé d'approuver la cession de ces biens au profit de Monsieur Mohamed HAFIDI.

**Ayant entendu son rapporteur,  
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,  
A l'unanimité.**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

**Vu** la convention « Action Cœur de Ville »,

**Vu** la déclaration sur l'honneur de Monsieur Mohamed HAFIDI en date du 5 janvier 2021 pour l'acquisition des lots susmentionnés,

**Vu** l'avis des domaines du 23 novembre 2022 fixant la valeur du bien à 100 000 €,

**Vu** le règlement de copropriété établi par la S.C.P BERLON-DUPUY, géomètres-experts en novembre 2022,

**Vu** l'avis de la commission « aménagement urbain, urbanisme logement, travaux de voirie » du 17 janvier 2023,

**Considérant** que la cession de ce foncier communal permettra de poursuivre la redynamisation du centre ville par la création de logements et ainsi pourvoir accueillir de nouveaux habitants,

**Approuve** la cession à Monsieur Mohamed HAFIDI du lot n°3 cadastré section AB n°285 d'une superficie de 90 m<sup>2</sup> et des lots n°1 et n°2 cadastrés AB0839 d'une superficie d'environ 100 m<sup>2</sup>, pour un montant global de 95 000 €,

**Précise** que les frais notariés sont à la charge de Monsieur Mohamed HAFIDI,

**Charge** l'office notarial de Maître GINESTA à Mont de Marsan, de la préparation de l'acte notarié,

**Autorise** l'acquéreur ou toute personne ou société s'y substituant à déposer les autorisations d'urbanisme et à entamer les travaux, nécessaires à la réalisation de son projet avant la cession définitive du bien,

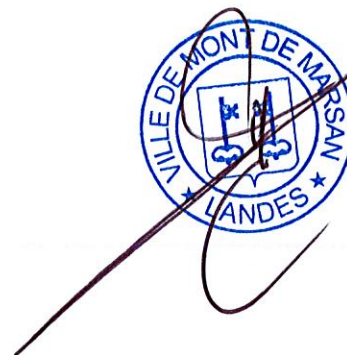


**Autorise** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer toute pièce ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.**

**Fait à Mont de Marsan, le 2 février 2023.**

**Charles DAYOT**  
Maire de Mont de Marsan



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Affiché/Publié le 03/02/2023

ID : 040-214001927-20230202-2023\_02\_0034-DE



**DÉPARTEMENT DES LANDES**  
**COMMUNE DE MONT-DE-MARSAN**

# **RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

## **IMMEUBLE SIS 11 RUE LÉON GAMBETTA**

**Dossier N° 210598**

Établi par la S.C.P. BERLON-DUPUY  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-de-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E-mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr

**Novembre 2022**

  
**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR



**COMMUNE de MONT-DE-MARSAN**

**IMMEUBLE SIS 11 RUE LÉON GAMBETTA**

**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**Article I.1 (Art. 1er du Titre I)**

Le présent état descriptif de division et règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la **Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

- Réformée par la **Loi N° 85-1470** du 31 décembre 1985.
- Modifiée par la **Loi N° 94-624** du 21 juillet 1994 relative à l'habitat.
- Modifiée par la **Loi N° 95-73** du 21 janvier 1995 relative à la sécurité.
- Modifiée par la **Loi N° 2000-1208** du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite Loi SRU).
- Modifiée par la **Loi N° 2003-590** du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat.
- Modifiée par la **Loi N° 2003-699** du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.
- Modifiée par la **Loi N° 2003-710** du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.
- Modifiée par la **Loi N° 2006-872** du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (dite Loi ENL).
- Modifiée par la **Loi N° 2006-1772** du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.
- Modifiée par la **Loi N° 2009-323** du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.
- Modifiée par la **Loi N° 2009-526** du 12 mai 2009 de simplification du droit et d'allègement des procédures.
  
- Complétée par le **Décret N° 67-223** du 17 mars 1967.
- Modifiée par le **Décret N° 95-162** du 15 février 1995.
- Modifiée par le **Décret N° 97-532** du 23 mai 1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.
- Modifiée par le **Décret N° 2000-293** du 4 avril 2000.
- Modifiée par le **Décret N° 2001-477** du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble.
- Modifiée par le **Décret N° 2004-964** du 9 septembre 2004 relative à la sécurité des ascenseurs et modifiant le cadre de la construction et de l'habitation.
- Modifiée par le **Décret N° 2005-240** du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.
- Modifiée par le **Décret N° 2007-285** du 1<sup>er</sup> mars 2007.
- Modifiée par la **Loi N° 2014-366** du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).
- Modifiée par le **Décret N° 2015-342** du 28 mars 2015 encadrant le contrat de syndic.
- Modifiée par la **Loi N° 2015-992** du 17 août 2015.
- Modifiée par le **Décret N° 2015-1681** du 15 décembre 2015.



- Modifiée par la **Loi N° 2016-1321** du 7 octobre 2016.
- Modifiée par la **Loi N° 2017-203** du 21 février 2017.
- Modifiée par les **Décrets N° 2019-502 et 2019-503** du 23 mai 2019.
- Modifiée par la **Loi N° 2018-1021** du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite Loi ELAN).
- Modifiée par l' **Ordonnance N° 2019-1101** du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis.
- Modifiée par le **Décret N° 2020-834** du 2 juillet 2020.

Le présent document a pour objet :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,
- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire,
- d'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes,
- d'organiser l'administration de l'immeuble,
- de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions du présent règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la Loi Commune à laquelle tous devront se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

En application des dispositions des lois SRU et ALUR, il conviendra de veiller :

- 1/ Que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation à savoir :
  - Toute division par appartements d'immeuble qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou sont déclarés insalubres ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la Loi 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 ;
  - Toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique ou qui n'ont pas l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L1334-5 du même Code ;
  - Toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.
- 2/ Que l'immeuble ayant été construit depuis plus de dix ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L731-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique global qui comporte un examen de la situation patrimoniale de l'immeuble et une projection sur les dix années à venir des éventuels travaux nécessaires.



## **TITRE II**

### **DÉSIGNATION – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

#### **Article II.1 (Art. 1er du Titre II) – DÉSIGNATION**

Le présent état descriptif de division s'applique à un immeuble existant sis 11 Rue Léon Gambetta à MONT-DE-MARSAN (40).

Son assiette foncière figure au cadastre de la dite commune ainsi qu'il suit :

<b><u>Section</u></b>	<b><u>Nos</u></b>	<b><u>Voie</u></b>	<b><u>Contenance</u></b>
AB	285	11 Rue Léon Gambetta	45ca
<b><u>Total</u></b>			<b>45ca</b>

Cet immeuble confronte :

- au Nord, la propriété S.C.I. CLE 211,
- à l'Est et au Sud, l'Impasse Cornulier,
- à l'Ouest, la Rue Léon Gambetta,

Et ce, comme indiqué à l'extrait de plan cadastral annexé aux présentes.

#### **Article II.2 – PLANS**

Resteront ci-annexés différents plans relatifs au présent immeuble, à savoir :

- Plan de masse,
- Plan du sous-sol,
- Plan du rez-de-chaussée,
- Plan du premier étage,
- Plan du deuxième étage,
- Plan du troisième étage,

Documents établis par la S.C.P. BERLON-DUPUY, Géomètres-Experts à MONT-DE-MARSAN (40), auteurs du présent État Descriptif de Division.

#### **Article II.3 – DESCRIPTION – DIVISION DE L'IMMEUBLE**

Tel que figuré sur les plans joints au présent état descriptif de division, l'immeuble comprend un bâtiment unique à usage d'habitation et de commerce édifié sur la totalité de son assiette foncière.

La désignation des trois lots composant cet immeuble et établie ci-après comprend :

- l'indication de ses parties privatives faisant l'objet d'un droit exclusif de propriété ou d'usage,
- sa quote-part exprimée en millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol,

Les surfaces des lots indiquées ci-après sont dites utiles : à l'intérieur de chaque local ne sont pas déduites les espaces occupés par les murs, les cloisons, les marches et cages d'escaliers, les surfaces d'une hauteur inférieure à 1,80 m, les ébrasements des portes et des fenêtres.

La nature de chaque pièce est donnée à titre indicatif : s'agissant de parties privatives, libre choix est donné en effet aux copropriétaires de modifier l'agencement de leur lot conformément au règlement de copropriété ci-annexé.





## Article II.4 – DÉSIGNATION DES LOTS

### BÂTIMENT UNIQUE

Sous-sol  
Rez-de-chaussée  
1<sup>er</sup> étage  
2<sup>ème</sup> étage  
3<sup>ème</sup> étage

<b><u>Lot N° 1</u></b>	<p>Une cave d'une surface utile de vingt-quatre mètres carrés (24 m<sup>2</sup>), située au sous-sol, accessible directement depuis l'Impasse Cornulier et comprenant une réserve avec placard et des sanitaires.</p> <p>Les treize millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol.</p> <p>Ci ...</p>	13 / 1 000
<b><u>Lot N° 2</u></b>	<p>Un local commercial d'une surface utile de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>), situé au rez-de-chaussée, accessible directement depuis la Rue Léon Gambetta.</p> <p>Les deux-cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol.</p> <p>Ci ...</p>	200 / 1 000
<b><u>Lot N° 3</u></b>	<p>Un appartement d'une surface utile de quatre-vingt-dix-neuf mètres carrés (99 m<sup>2</sup>), situé aux rez-de-chaussée, premier, deuxième et troisième étages, accessible depuis une coursive extérieure donnant sur l'Impasse Cornulier et comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au rez-de-chaussée : une entrée et un escalier menant au premier étage,</li> <li>- au premier étage : une cuisine avec placard, un salon et un escalier menant au deuxième étage,</li> <li>- au deuxième étage : un dégagement, une chambre, une salle de bains avec WC et un escalier menant au troisième étage,</li> <li>- au troisième étage : une chambre.</li> </ul> <p>Les sept-cent-quatre-vingt-sept millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol.</p> <p>Ci ...</p>	787 / 1 000

<b>Total des Millièmes des parties communes générales de l'immeuble comprenant le sol</b>	<b>1 000 / 1 000</b>
---	----------------------



**Article II.5 – TABLEAU RÉCAPITULATIF**

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret N° 55.1350 du 14 octobre 1955 pris pour application du décret du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et modifié par le décret N° 59.90 du 7 janvier 1959.

<u>N° de Lot</u>	<u>Bâtiment</u>	<u>Etage ou niveau</u>	<u>Nature</u>	<u>Quote-part des parties communes générales comprenant le sol</u>
1	Unique	Sous-sol	Cave	13 / 1 000
2	Unique	Rez-de-chaussée	Local commercial	200 / 1 000
3	Unique	Rez-de-chaussée 1 <sup>er</sup> étage 2 <sup>ème</sup> étage 3 <sup>ème</sup> étage	Appartement	787 / 1 000
<b>Total des quotes-parts des parties communes générales comprenant le sol</b>				<b>1 000 / 1 000</b>

**Article II.6 – MÉTHODE DE CALCULS UTILISÉE**

Conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes indiquées dans le tableau de répartition ci-dessus ont été déterminés proportionnellement à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties.

Pour leurs calculs, il a été tenu compte, notamment :

- de la consistance et de la nature de chaque lot,
  - de la superficie privative affectée à chaque lot,
  - de la situation des lots dans l'immeuble,
- sans égard à leur utilisation.

Les coefficients de pondérations appliqués aux surfaces privatives en fonction de ces critères sont ceux préconisés par l'Ordre National des Géomètres-Experts dans ses fascicules internes à la profession édités en juin 1998 et octobre 2005.

Ils ont cependant pu être adaptés par le rédacteur de présent état descriptif de division à la contexture particulière de cet immeuble.



### **TITRE III**

#### **PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES**

##### **CHAPITRE I – PARTIES COMMUNES**

###### **Article III.1 - (Art. 1<sup>er</sup> du Titre III) – PRINCIPE**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles sont réparties différemment entre les copropriétaires selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux seulement, d'après la situation des lots en cause ou l'utilité des divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des « parties communes générales » dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'immeuble, et des « parties communes spéciales » dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement, le tout dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-avant établi.

###### **Article III.2 – ÉNUMERATION**

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires.

Elles comprennent :

- la totalité du sol bâti ou non, en tant que constituant l'assiette foncière de la copropriété,
- les fondations, les gros murs de façade et de refend (même inclus dans une partie privative), les murs pignons mitoyens ou non et, de manière générale, tous les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment,
- sa charpente et sa couverture (y compris vitrages puits de jour),
- les souches et têtes de cheminées,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des WC et ceux de ventilation des salles de bains et salles d'eaux,
- les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades,
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- les dalles de gouttières, les chéneaux, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes de réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires, y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs (sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci),
- les éléments qui assurent le couvert, le clos et l'étanchéité, à l'exclusion des revêtements intérieurs des fenêtres et des portes des parties privatives,
- toutes les peintures extérieures y compris celles des menuiseries extérieures des lots bien qu'elles soient parties privatives,
- les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs,
- tous les accessoires des parties communes ci avant énumérées et, d'une façon générale, tout ce qui peut être construit ou installé sans être affecté à l'usage exclusif ou particulier d'un copropriétaire déterminé.

L'énumération qui précède n'est qu'énonciative et non limitative.

###### **Article III.3 – INDIVISIBILITÉ DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

###### **Article III.4 – DROITS ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES**

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.



## **CHAPITRE II – PARTIES PRIVATIVES**

### **Article III.5 – PRINCIPE**

Les locaux et les droits qui, au terme de l'état descriptif de division qui précède, sont compris dans la composition d'un lot et sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire déterminé, constituent des parties privatives.

### **Article III.6 – ÉNUMÉRATION**

Les parties privatives comprennent tous les éléments à usage privatif tels que, sans que cette énumération ne soit limitative :

- les carrelages, dallages, parquets et, en général, tous revêtements de sols,
- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exclusion des ouvrages du gros œuvre qui sont parties communes),
- les cloisons intérieures avec leurs portes (mais non les gros murs ni les refends même ceux inclus dans une partie privative),
- les portes, les fenêtres, les portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis et, d'une façon générale, toutes les ouvertures et leurs accessoires des locaux privés,
- les enduits intérieurs des gros murs et des cloisons quels qu'ils soient, ainsi que les peintures, papiers peints et revêtements muraux,
- les canalisations sises à l'intérieur des locaux et affectées à leur usage exclusif,
- les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- les branchements et raccordements particuliers de toute nature mais réservés à un seul et même local particulier,
- les installations sanitaires des salles de bains, des salles d'eaux, des WC, des cuisines,
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local et destinées à son usage exclusif,
- l'installation électrique de chaque local depuis le secteur,
- les placards et penderies,
- les compteurs particuliers et les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété de compagnies concessionnaires) et même s'ils sont situés à l'extérieur du local dont ils dépendent,

Et, en règle générale, tout ce qui est situé à l'intérieur des locaux privatifs et affecté à leur usage exclusif.

Il est ici précisé que les séparations entre appartements, quand elles ne font pas parties du gros-œuvre, sont considérés mitoyennes entre les copropriétaires voisins.



## **TITRE IV**

### **CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

#### **CHAPITRE I – DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

##### **Article IV.1 - (Art. 1<sup>er</sup> du Titre IV) – PRINCIPE**

L'immeuble est destiné, sous les conditions énoncées aux chapitres II et III ci-après, à l'usage d'habitation et/ou de commerce.

#### **CHAPITRE II – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

##### **Article IV.2 – PRINCIPES**

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'immeuble ou à l'une de ses parties, et de ne porter atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

##### **Article IV.3 – OCCUPATION**

Les appartements ou locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Le lot 2 pourra être utilisé commercialement, à condition que le commerce ne soit pas générateur de nuisances et n'affecte pas la tranquillité de l'immeuble, et sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires.

##### **Article IV.4 – LOCATION**

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera sous réserve que la location s'effectue par lot entier et à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

##### **Article IV.5 – TRANQUILLITÉ**

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

La détention des animaux familiers est autorisée, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés



présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif s'il en existe.

#### **Article IV.6 – HARMONIE**

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires délibérant.

Les tapis-brosses s'il en existe, bien que fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle agréé par le syndic.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

#### **Article IV.7 – ANTENNE SATELLITE INDIVIDUELLE**

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

1. la dimension de l'antenne,
2. l'endroit précis où il souhaite la poser,
3. le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic a trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

L'assemblée a trois possibilités :

1. accepter le projet
2. proposer une solution substitutive
3. refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

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

#### **Article IV.8 – TRAVAUX ET MODIFICATIONS**

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.



Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier ~~les choses classées dans les parties~~ privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

#### **Article IV.9 – SÉCURITÉ DES PERSONNES ET DES BIENS**

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien et de maintenance de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Dans le cadre d'un chauffage collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insolubles ou malodorantes. Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

#### **Article IV.10 – LIBRE ACCÈS**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

#### **Article IV.11 – BOÎTES AUX LETTRES**

Pour l'organisation de l'immeuble, il devra être installé deux boîtes aux lettres.

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée par qui que ce soit sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.



#### **Article IV.12 – MATIÈRES INFLAMMABLES**

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de l'immeuble.

#### **Article IV.13 – RESPONSABILITÉ**

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

#### **Article IV.14 – SERVITUDES**

Sont créées de fait et de droit toutes les servitudes pouvant grever un lot au profit d'un autre. Il en sera ainsi des servitudes d'écoulement des eaux pluviales, des servitudes d'accès aux façades pour réparation ou entretien des parties communes.

### **CHAPITRE III – USAGE DES PARTIES COMMUNES**

#### **Article IV.16 – PRINCIPE**

Chacun des copropriétaires, pour la jouissance des locaux qui lui appartiendront divisément, pourra user librement des parties communes suivant leur destination, sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des conditions ci-dessous stipulées.

#### **Article IV.17 – LIMITATIONS**

Les copropriétaires devront se conformer aux prescriptions ci-dessous énumérées, étant précisé que cette énumération est purement énonciative et non limitative :

- chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée non seulement pour l'usage de certaines parties communes mais aussi pour le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs ;
- nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y laisser déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale, sauf en cas de nécessité absolue ;
- les livraisons devront être faites le plus discrètement possible et, de toute façon, sans gêner exagérément les autres copropriétaires ;
- il ne devra pas être introduit dans l'immeuble de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes ;
- les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires ;
- l'ensemble des services collectifs et éléments communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent, imputable à un cas de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

#### **Article IV.18 – SERVITUDES**

D'une manière générale, les propriétaires devront respecter les servitudes qui pourraient, peuvent ou pourront grever voir profiter à la copropriété, qu'elles résultent :

- des titres de propriétés,
- du présent règlement de copropriété,
- des dispositions légales ou réglementaires,
- de la situation naturelle des lieux,
- de la présence de tous réseaux enterrés.



**Article IV.19 – RESPONSABILITÉ**

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait des occupants ou de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

**Article IV.20 – CARENCE**

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



## TITRE V

### CHARGES DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I – CHARGES INDIVIDUELLES

##### Article V.1 (Art. 1er du Titre V) – DÉFINITION

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera tenu également de l'entretien et des menues réparations à faire aux refends et aux gros murs, en ce qui concerne la partie qui se situe à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter en raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que les impôts, taxes et contributions recouvrées par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

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

#### CHAPITRE II – CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES DE L'IMMEUBLE

##### Article V.2 – DÉFINITION

Les charges communes générales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales de l'immeuble, à savoir :

- les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires intéressés ;
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires de son syndic et, éventuellement, de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes ;
- les primes d'assurances souscrites par le syndic du syndicat ;
- les salaires du ou des gardiens avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes ou entreprises chargées de l'entretien des installations et équipements visés ci-après, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations ;
- les frais d'entretien, de réparation et de réfection :
  - . des compteurs généraux de l'immeuble (y compris ses canalisations, gaines et accessoires) ;
  - . les frais d'entretien, de réparation et de réfection relatifs :
    - . aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs, sa charpente et sa toiture (y compris vitrages des puits de jour) ainsi que tous les éléments horizontaux participant à sa structure,
    - . aux éléments extérieurs des façades,
    - . aux canalisations, gaines et réseaux de toute nature communs au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) ;
- les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des portes, fenêtres et autres éléments visibles de l'extérieur de chaque local privatif ;
- les frais d'entretien, de réparation, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;

Et, d'une manière générale, toutes autres dépenses exposées par la conservation et l'entretien des installations, services et équipements communs ci-dessus énumérés, frais ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.



La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

### **Article V.3 – RÉPARTITION**

Les charges communes générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble au prorata de la quote-part des parties communes générales attachées à chaque lot, comme l'indique le tableau de répartition des charges ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait, celui des personnes vivant avec eux ou à leur service et de leurs locataires, supporteront seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

<b><u>N° de Lot</u></b>	<b><u>Bâtiment</u></b>	<b><u>Etage ou niveau</u></b>	<b><u>Nature</u></b>	<b><u>Quote-part des parties communes générales comprenant le sol</u></b>
1	Unique	Sous-sol	Cave	13 / 1 000
2	Unique	Rez-de-chaussée	Local commercial	200 / 1 000
3	Unique	Rez-de-chaussée 1 <sup>er</sup> étage 2 <sup>ème</sup> étage 3 <sup>ème</sup> étage	Appartement	787 / 1 000
<b>Total des quotes-parts des parties communes générales comprenant le sol</b>				<b>1 000 / 1 000</b>

**N.B** : Charges déterminées conformément aux principes posés par l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965. Sources et coefficients de pondérations utilisés issus de fascicules internes à la profession de Géomètre Expert édités en juin 1998 et octobre 2005.

### **CHAPITRE III – CHARGES DIVERSES**

#### **Article V.4 – CLOISONS MITOYENNES**

Les dépenses relatives aux cloisons séparant les locaux privatifs seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre non imputable à ces copropriétaires, auquel cas, elles constitueront des charges communes spéciales du bâtiment collectif.

#### **Article V.5 – COURSIVE LOT 3**

Les dépenses diverses relatives à la coursive desservant le lot 3 seront à sa charge exclusive.

### **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

#### **Article V.6 – MODIFICATION DES CHARGES**

Les articles précédents indiquent la répartition des charges communes individuelles, générales, ou diverses de l'immeuble.

Dans le cas où la répartition de ces charges ne conviendrait plus pour diverses raisons et, en particulier, un changement d'occupation des locaux, une nouvelle répartition sera votée en assemblée générale sur proposition du syndic.



## **CHAPITRE V – RÈGLEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - GARANTIE**

### **Article V.7 – MODE DE RÈGLEMENT**

Pour faire face aux dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs, les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget prévisionnel de l'exercice voté. L'assemblée générale pourra toutefois fixer des modalités différentes telles que, par exemple : provisions mensuelles ou semestrielles.

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les sommes ou provisions afférentes aux dépenses pour gros travaux sont exigibles selon les modalités prévues par l'assemblée générale.

### **Article V.8 – CRÉATION DE PROVISIONS SPÉCIALES POUR TRAVAUX FUTURS**

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création de provisions spéciales destinées à faire face à des réparations ou travaux importants tels que ravalement ou réfection de toiture.

### **Article V.9 – NON RÈGLEMENT DES CHARGES - SANCTIONS**

Les sommes dues par chaque copropriétaire et reproduites sur le relevé trimestriel (ou mensuel ou semestriel) adressé par le syndic, seront augmentées de l'intérêt légal de retard dès la première mise en demeure envoyée par le syndic par lettre recommandée avec avis de réception.

Passé un délai de trente jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice pour dépenses courantes non encore échues deviendront immédiatement exigibles.

Les frais nécessaires exposés par le syndic à compter de la première mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée seront imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, verra sa prétention fondée par le juge sera dispensé, même en l'absence de demande de sa part, de toute participation à la dépense commune des frais de procédure dont la charge sera répartie entre les autres copropriétaires. Le juge pourra toutefois décider de mettre à sa charge une partie de ces frais.

### **Article V.10 – SÛRETÉ**

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-proprétaires et usufruitiers seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.



## **TITRE VI**

### **CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS**

#### **CHAPITRE I – MODIFICATIONS DES LOTS**

##### **Article VI.1 (Article 1<sup>er</sup> du Titre VI) – PRINCIPE**

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés. Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutes modifications des lots devront faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires en la matière.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

#### **CHAPITRE II – MUTATION DE LOTS**

##### **Article VI.2 – DIFFÉRENTS CAS**

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi qu'à ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic, avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

- dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
  - des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
  - des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
  - des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
  - des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
  - des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.



- dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même ~~approximative et sous réserve de~~ l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
  - des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 ;
  - des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
- dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
  - de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce, d'une manière même approximative ;
  - des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
  - des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Pour la production de cet état daté, le syndic sera en droit d'exiger des honoraires qui seront réglés conformément aux dispositions de son contrat qui devra avoir été régulièrement approuvé par l'assemblée générale.

**Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot**, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

**En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit**, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.



### **Article VI.3 – AVIS AU SYNDIC**

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 55.

### **Article VI.4 – ÉLECTION DE DOMICILE**

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du tribunal de grande instance dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

## **CHAPITRE III – LES LOCATIONS**

### **Article VI.5**

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des lots lui appartenant sous réserve qu'elle s'effectue par lot entier.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

## **CHAPITRE IV – LES HYPOTHÈQUES**

### **Article VI.6**

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions de l'article VII.22 du présent règlement de copropriété, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement entre les mains du syndic, assisté comme il est stipulé audit article et par suite, obtenir la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il devra, en outre, obtenir de son créancier, qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations de l'article sus indiqué.



## **TITRE VII**

### **CHAPITRE I – SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL**

#### **Article VII.1 (Article 1<sup>er</sup> du Titre VII) – FORME DU SYNDICAT**

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant du présent immeuble se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'immeuble appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application N° 67.223 du 17 mars 1967.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014.

#### **Article VII.2 – POUVOIR, DÉNOMINATION, SIÈGE DU SYNDICAT**

Les pouvoirs du syndicat comprennent essentiellement :

- les décisions à prendre concernant les modifications à apporter au règlement de copropriété ;
- la conservation de l'immeuble et d'une manière générale l'administration, la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et services, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires ;
- la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ;
- la régularisation de tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

Le syndicat, régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014, est doté de la personnalité civile ; les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions exposées plus loin, et exécutées par le syndic.

Le livre VI du Code du Commerce n'est pas applicable aux syndicats de copropriétaires.

Le syndicat a pour dénomination : « Syndicat de l'Immeuble 11 Rue Léon Gambetta ».

Son siège est au domicile de l'immeuble.

#### **Article VII.3 – NOMINATION DU SYNDIC, PRÉSIDENT-SYNDIC, VICE-PRÉSIDENT**

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le président du tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble ; le président du tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le contrat de syndic est signé par le président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.





#### **Article VII.4 – DURÉE DES FONCTIONS**

Le syndic, le président-syndic, et le vice-président, nommés pour une durée maximale de trois ans, sont rééligibles.

En dehors de l'hypothèse prévue par l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, la durée des fonctions du syndic ne peut excéder trois années. Toutefois, pendant les délais prévus à l'article 1792-4-1 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Le syndic peut être de nouveau désigné par l'assemblée générale pour les durées prévues à l'alinéa précédent.

#### **Article VII.5 – RÉMUNÉRATION**

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

#### **Article VII.6 – CESSATION DES FONCTIONS DU SYNDIC OU DU PRÉSIDENT-SYNDIC**

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

#### **Article VII.7 – ATTRIBUTIONS DU SYNDIC OU DU PRÉSIDENT-SYNDIC**

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- d'administrer l'immeuble ;
- de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret du 17 mars 1967 ;
- de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent.

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (articles 18 et suivants modifiés par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 55) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31 à 35), et pourra notamment :

- Tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété les comptes du syndicat en faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires ;
- Faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque ;
- Établir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges ;
- Émettre tous virements ou mandats ;
- Représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- Engager et congédier le personnel employé par le syndicat, fixer les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois nécessaires ;



- Faire exécuter tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'immeuble et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;
- Arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;
- Convoquer l'assemblée générale ;
- Exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires ;
- Établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, ses diagnostics techniques,
- Exiger le versement :
  - de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
  - des provisions du budget prévisionnel prévues à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
  - des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 ;
  - des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
  - des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
- Mettre en œuvre toutes les dispositions particulières prévues pour les copropriétés en difficulté s'il y a lieu.

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1<sup>er</sup> à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, son diagnostic technique global prévu à l'article L731-4 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Une copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

### **Article VII.8 – RESPONSABILITÉ**

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

### **Article VII.9 – DÉLÉGATION**

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

### **Article VII.10 – APPROBATION DE CERTAINES CONVENTIONS**

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même



des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ~~et leurs vices sont propriétaires ou~~ associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

#### **Article VII.11 – NOMINATION – RÉVOCATION DE CONSEIL SYNDICAL**

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical est institué.

Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Article VII.12 – DURÉE DES FONCTIONS DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

#### **Article VII.13 – FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à condition que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Les dites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

#### **Article VII.14 – FONCTIONS DU CONSEIL SYNDICAL**

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale, soit sur les questions pour lesquelles il est consulté, soit pour celles dont il se saisit d'office. Il assiste le syndic et contrôle sa gestion.

L'institution du conseil syndical n'a pas pour effet de restreindre les pouvoirs du syndic vis-à-vis des tiers.

En application des articles 26 et 37 du décret du 17 mars 1967, le conseil syndical :

- contrôle la gestion du syndic notamment en vérifiant les comptes une fois par trimestre chez le syndic,
- présente chaque année à l'assemblée générale un rapport sur l'exécution de sa mission.

L'assemblée générale du syndicat, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi, arrêtera le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical sera obligatoire. A la même majorité, elle arrêtera un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire. Cette mise en concurrence, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

A la même majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59, l'assemblée générale pourra déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre certaines décisions relevant de la majorité de l'article 24 de ladite loi. Une telle délégation ne pourra porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Le conseil syndical pourra, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il pourra aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité. Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical, constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

#### **Article VII.15 – COMPTABILITÉ DU SYNDICAT**

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre sauf lors du premier exercice. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté. La procédure prévue à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 ne s'applique pas à cette situation.



Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

- aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
- aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- et d'une manière générale aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipements communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur s'il existe, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Elles sont remboursables.

#### **Article VII.16 – COMMISSION DE CONTRÔLE**

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat, élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

#### **Article VII.17 – GRATUITÉ DES FONCTIONS - ASSISTANCE**

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membre du conseil syndical et de membre de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

### **CHAPITRE II – ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES**

#### **Article VII.18 – CONVOCATION – ORDRE DU JOUR**

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.



La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi par simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, dans les conditions prévues par cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre ou de la télécopie avec récépissé faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées ou des télécopies avec récépissé aux copropriétaires ayant émargé.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

## **Article VII.19 – TENUE DES ASSEMBLÉES - PRÉSIDENTE ET BUREAUX - FEUILLE DE PRÉSENCE - REPRÉSENTATION – PROCÈS VERBAUX**

### **Présidence et bureau**

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

### **Feuille de présence**

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée ; elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

### **Représentation**

Aucun mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble par voie de simple requête, par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

### **Réduction des voix**



Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

### **Procès-verbaux**

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

### **Article VII.20 – POUVOIRS DES ASSEMBLÉES - VOIX - MAJORITÉ**

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 mars 1967. Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Sous réserve de la réduction des voix ci avant mentionnée, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

#### **a) Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Sont notamment approuvés dans ces conditions de majorité, conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi N° 2015-992 du 17 août 2015 – art. 14 et 59 :

- a) les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi N° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- c) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;
- d) les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- f) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;



- g) la décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les modalités de réalisation ;
- h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;
- i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

**b) Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires**

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2015-990 du 6 août 2015 – art. 114 (V), les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;
- b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
- c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
- d) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de mitoyenneté ;
- e) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ; un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f ;
- f) l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;
- g) l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
- h) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;
- i) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;
- j) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;
- k) l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;
- l) l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- m) l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;
- n) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue ci-avant, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

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

Les deux alinéas précédents ne sont pas applicables aux décisions mentionnées aux m) et n) du présent article.



- c) Décisions prise par la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix**  
Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59, les décisions concernant :
- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition, autres que ceux mentionnés au d) ci-dessus ;
  - la modification, ou éventuellement, l'établissement du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
  - les modalités d'ouverture des portes d'accès à l'immeuble. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le présent règlement de copropriété ;
  - la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

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

**d) Décisions prises à l'unanimité**

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes, dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

### CHAPITRE III – ASSURANCES

#### Article VII.21 – PORTÉE DES ASSURANCES

**a) Assurances multirisques de l'immeuble :**

L'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc. ....

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui auraient commis un fait personnellement à lui imputable.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

**b) Assurances des gestionnaires :**

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance « dommages d'ouvrage » pour les travaux relevant d'une telle assurance.





## **Article VII.22 – SINISTRES**

En cas de sinistre sur un bâtiment, les indemnités allouées en vertu de la police seront encaissées par le syndic assumant la gestion de l'immeuble, à la charge d'en déposer le montant en banque, dans les conditions à déterminer en assemblée.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, sa reconstruction ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.
- en cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité prévue au paragraphe c) de l'article VII.20 du présent règlement, et à titre exemplaire :
  - visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;
  - visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

## **Article VII.23 – OPPOSABILITÉ DES DISPOSITIONS QUI PRÉCÈDENT**

Les dispositions qui précèdent et les décisions prises en conformité des décisions de l'assemblée générale, en application des dispositions des articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965, seront exécutées tant contre tous les copropriétaires même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées ou indivises de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article, et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il devra obtenir de lui, son consentement à ce qu'en cas de sinistre, l'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours, hors sa présence, entre les mains du syndic assisté comme il est dit ci-dessus, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 juillet 1930.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

## **CHAPITRE IV – MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT**

### **Article VII.24 – MODIFICATIONS INTERDITES**

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

### **Article VII.25 – MODIFICATIONS DES CHARGES**

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.



En conséquence :

- lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

## **CHAPITRE V – ENTRÉE EN VIGUEUR DU RÈGLEMENT**

### **Article VII.26**

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

## **CHAPITRE VI – PUBLICITÉ FONCIÈRE**

### **Article VII.27**

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau de la publicité foncière de la situation de l'immeuble, savoir, MONT-DE-MARSAN.

Les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

Établi à MONT-DE-MARSAN, le 22 novembre 2022.

**Nathalie DUPUY**

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Affiché/Publié le 03/02/2023

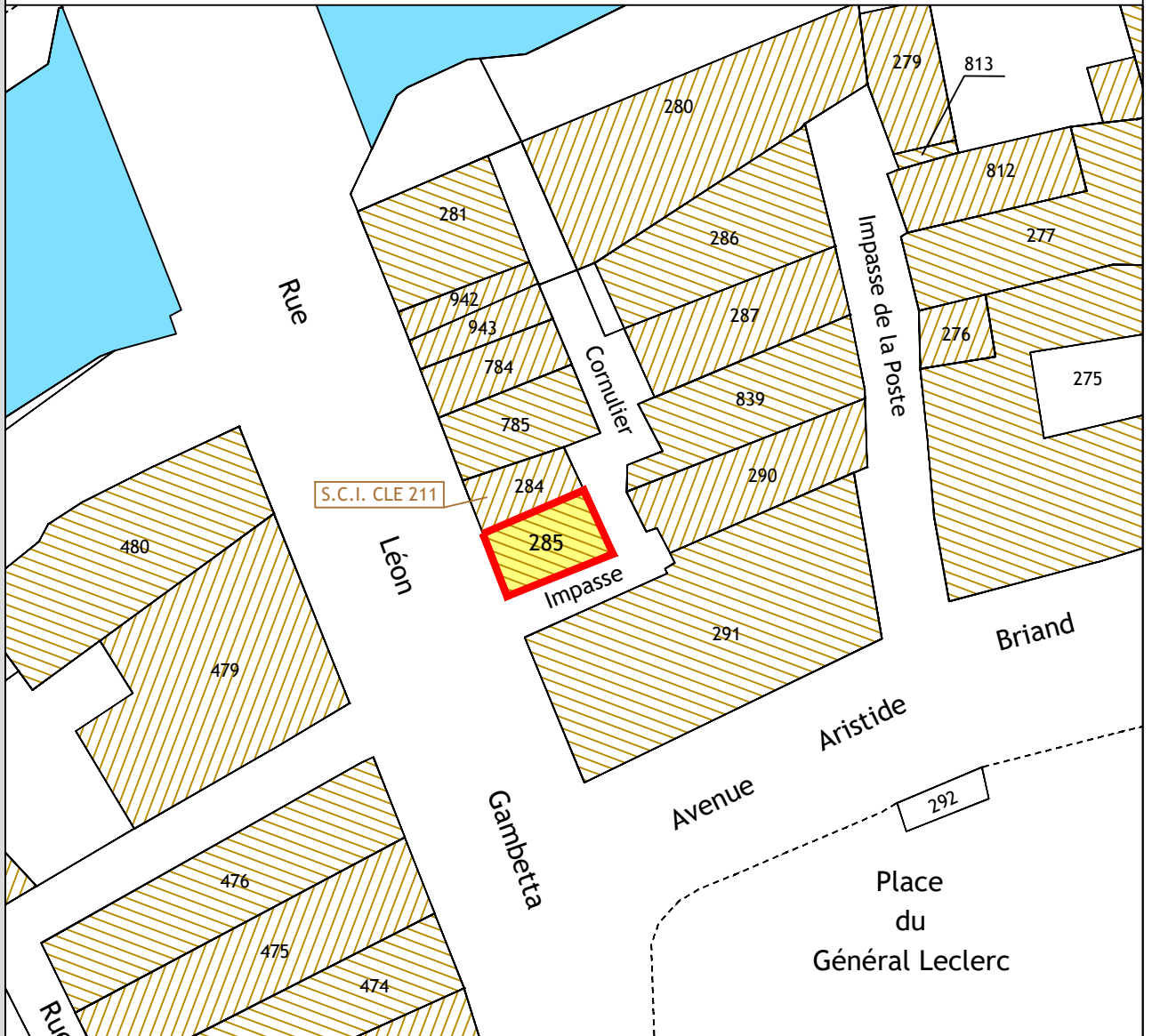
ID : 040-214001927-20230202-2023\_02\_0034-DE




Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Propriété de la Commune de MONT-DE-MARSAN



E X T R A I T C A D A S T R A L

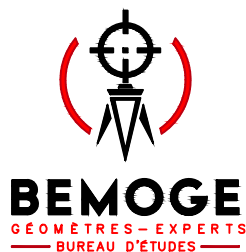


 Mise en copropriété  
Section AB N° 285  
Contenance Cadastre = 45 ca

Dossier N° 210598

Novembre 2022

ÉCHELLE  
1/500



**S.C.P. BERLON-DUPUY**  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr





Y= 180760

Y= 180750

Y= 180740

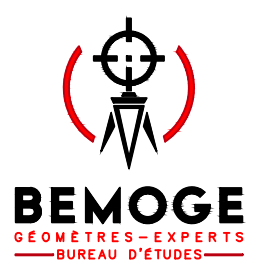
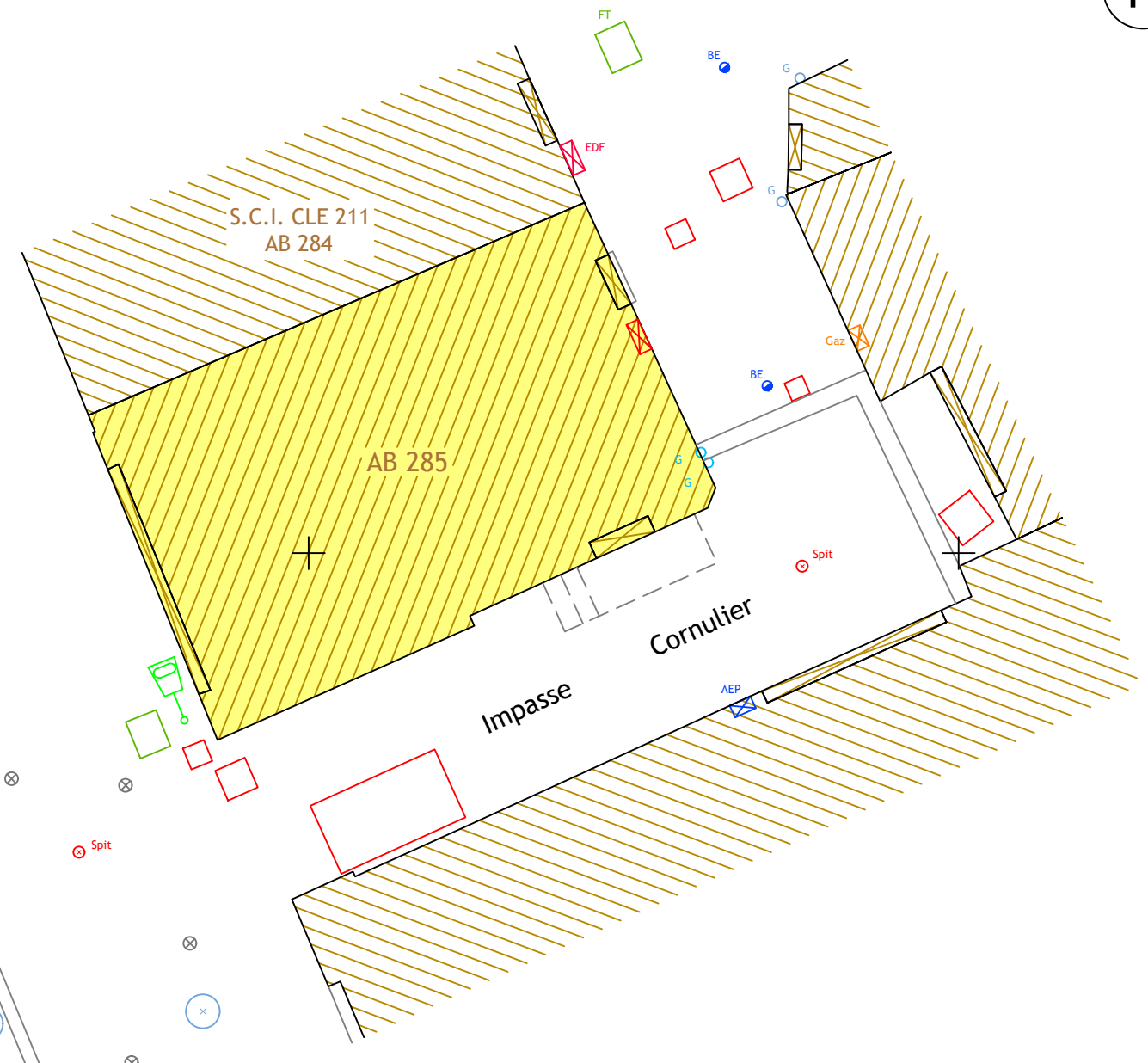
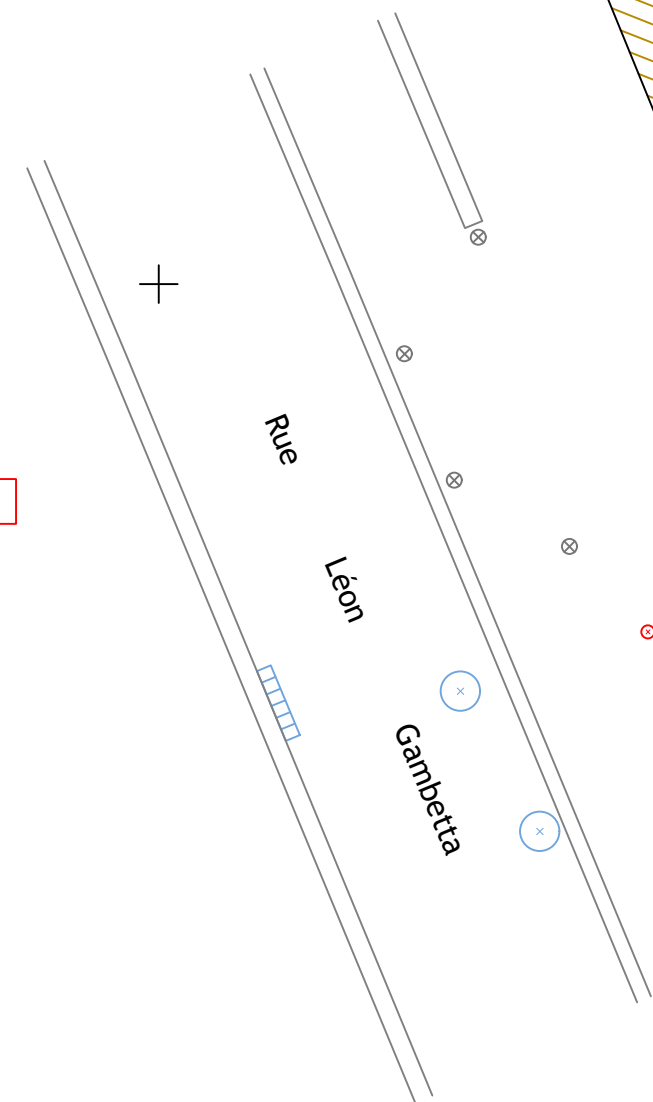
Département des LANDES - Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

**MISE EN COPROPRIÉTÉ**

CADASTRE	
Section	AB
N°	285
Voirie :	11 Rue Léon Gambetta
Contenance Cadastre :	45 ca

P  
L  
A  
N  
D  
E  
M  
A  
S  
S  
E

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.



**S.C.P. BERLON-DUPUY**  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**LEGENDE**

- ⊗ Repères Topographiques
- ⊗ Coffret EDF
- ⊗ Coffret GDF
- Application fiscale issue du plan cadastral
- Regard non identifié

Système de coordonnées : Lambert III.

Dossier N° 210598  
Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



Y= 180760

Y= 180750

P L A N D ' I N T É R I E U R

Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

Sous-sol

S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

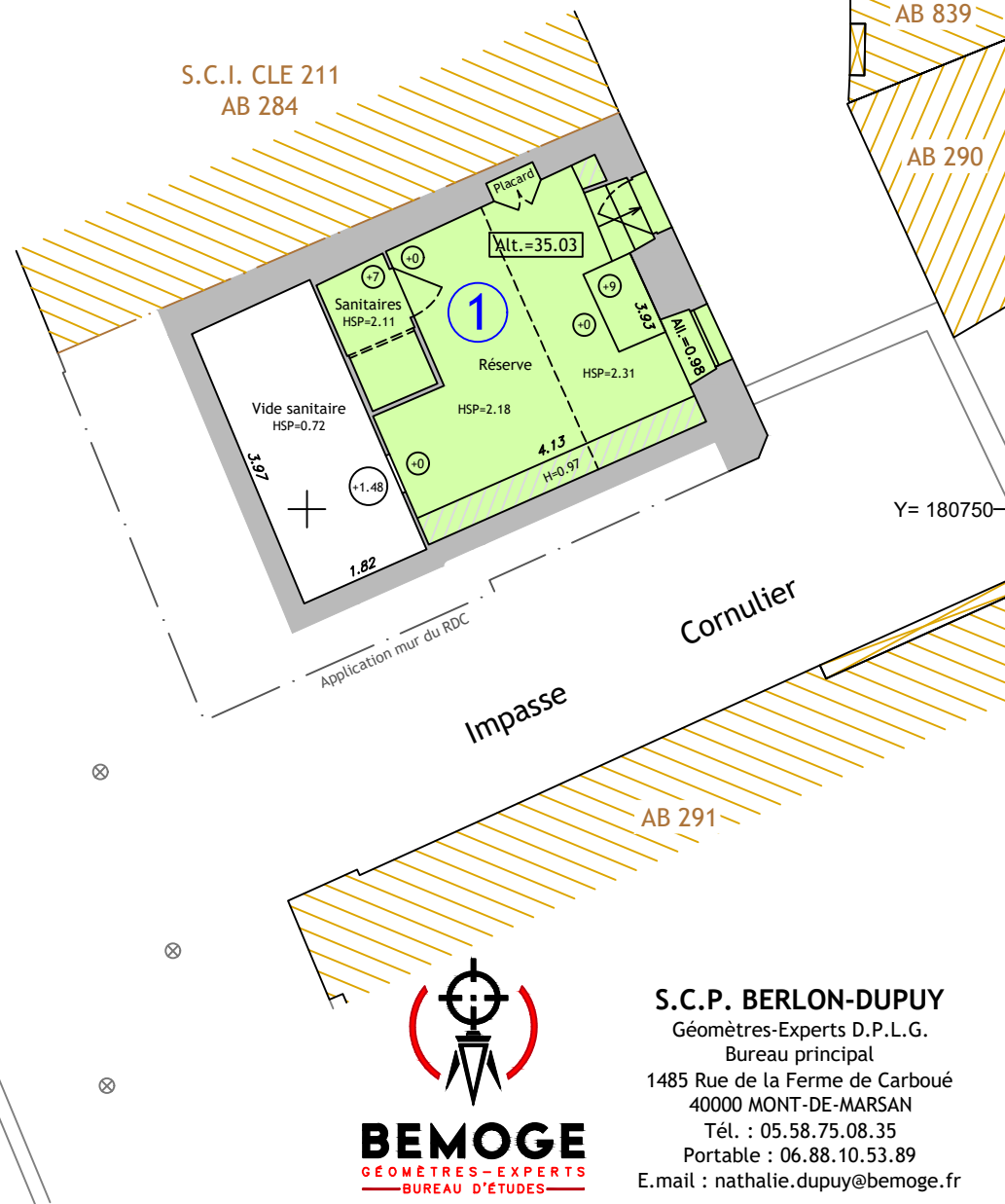
AB 290

Cornutier

Impasse

AB 291

Rue Léon Gambetta



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

--- Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



Y= 180760

Y= 180750

P L A N D ' I N T É R I E U R

Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

Rez-de-chaussée

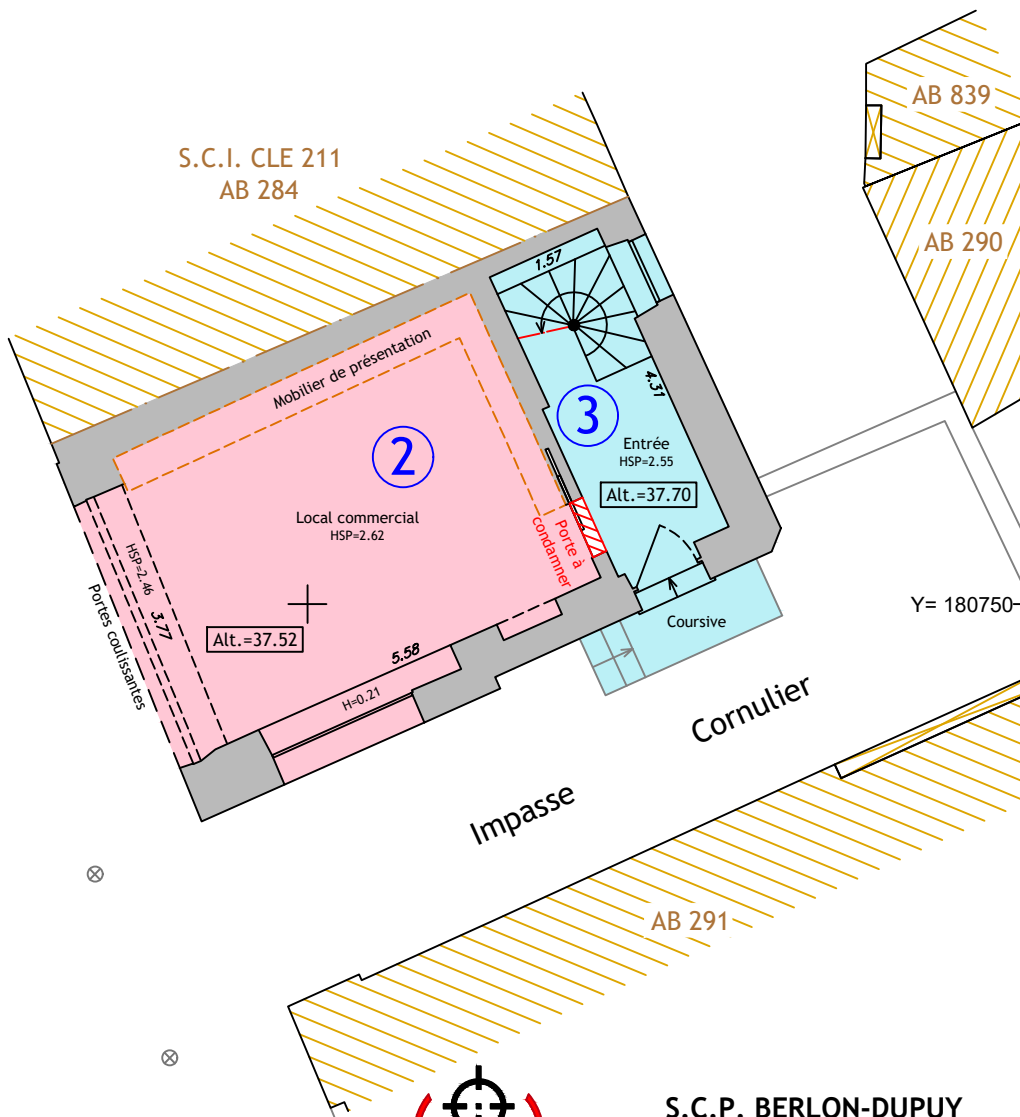
S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

AB 290

AB 291

Rue Léon Gambetta



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

--- Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

1<sup>er</sup> étage



Y= 180760

S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

AB 290

Alt.=41.35  
3

Salon  
HSP=2.78

Cuisine  
HSP=2.63

Cheminée  
H=1.03

Placard

Y= 180750

Cornulier

Impasse

AB 291

Rue Léon Gambetta



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



P L A N D ' I N T É R I E U R

Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

2<sup>ème</sup> étage

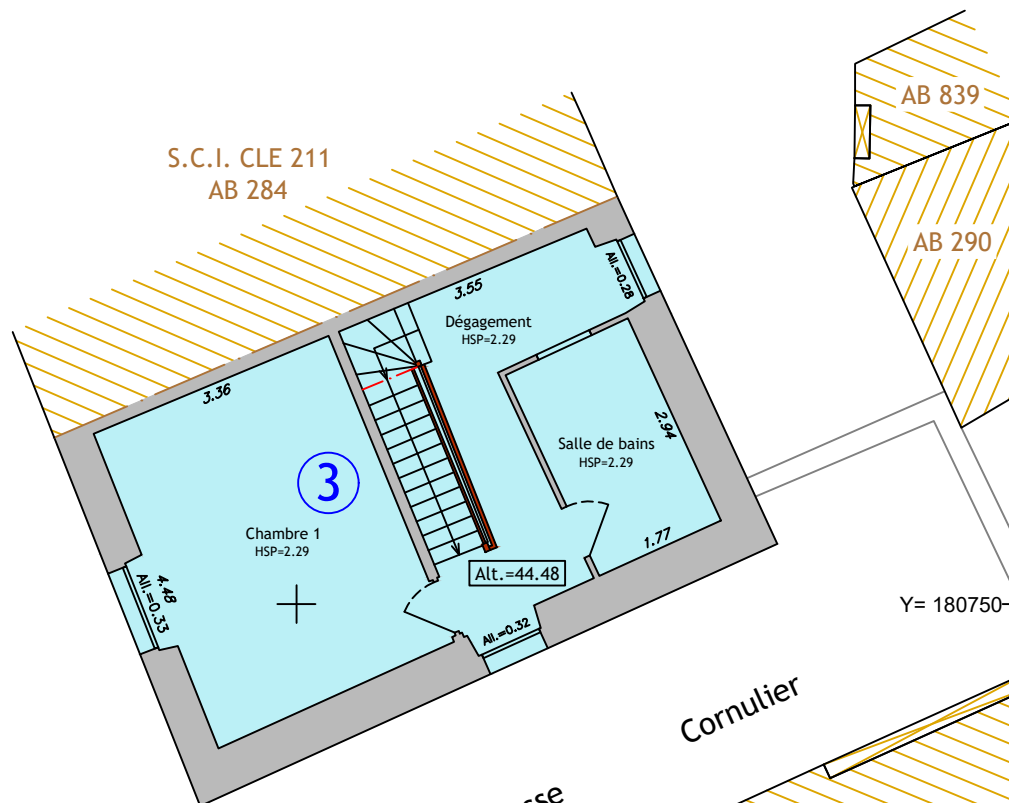


Y= 180760

S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

AB 290



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse Cornutier

AB 291



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

--- Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**





Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

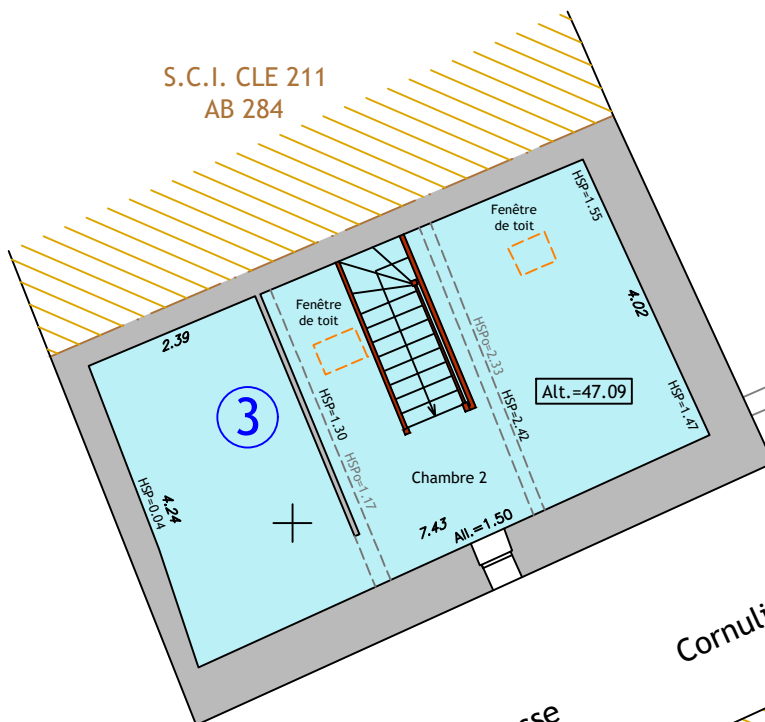
3<sup>ème</sup> étage



Y= 180760

P  
L  
A  
N  
D  
·  
I  
N  
T  
É  
R  
I  
E  
U  
R

S.C.I. CLE 211  
AB 284



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornutier

AB 291

AB 839

AB 290



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

--- Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Envoyé en préfecture le 03/02/2023

Reçu en préfecture le 03/02/2023

Affiché/Publié le 03/02/2023

ID : 040-214001927-20230202-2023\_02\_0034-DE

730



**FINANCES PUBLIQUES**

**Direction Générale des Finances Publiques**

**Direction départementale des Finances Publiques des  
Pyrénées-Atlantiques**

Pôle d'évaluation domaniale de PAU

8 place d'Espagne  
64 000 PAU

Courriel : [ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip64.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr)

**POUR NOUS JOINDRE**

Affaire suivie par : Jean-Yves AMYOT

Courriel : [jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:jean-yves.amyot@dgfip.finances.gouv.fr)

Téléphone : 05 59 82 29 06

Réf DS: 10099529

Réf OSE : 2022-40192-73897

Le 23/11/22

Le Directeur départemental des Finances  
publiques des Pyrénées-Atlantiques

à

M. le Maire de Mont-de-Marsan

## AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

*La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site [collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)*

*Nature du bien :* Bâtis à usage d'habitation et de locaux professionnels

*Adresse du bien :* 11 rue Léon Gambetta et 4 impasse Cornulier, 40000 Mont-de-Marsan

*Valeur :* **100.000 €**, assortie d'une marge d'appréciation de 10 %  
(des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)



## 1 - CONSULTANT

affaire suivie par : Sandra THIONNET

## 2 - DATES

de consultation :	04/10/2022
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	Sans objet
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	14/11/2022
du dossier complet :	14/11/2022

## 3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

### 3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

### 3.2. Nature de la saisine

Réglementaire.

### 3.3. Projet et prix envisagé

Cession de bâtis qui seront réhabilités en logement par le futur acquéreur.

Négociation engagée avec l'acquéreur au prix de vente de 95.000 €

## 4 - DESCRIPTION DU BIEN

### 4.1. Situation générale

Situé en centre-ville, proche de la Midou, à proximité immédiate de l'hôtel de ville et du théâtre municipal.





## 4.2. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie	Nature réelle
Mont-de-Marsan	AB 839	4 impasse Cornulier	102 m <sup>2</sup>	
Mont-de-Marsan	AB 285	11 rue Léon Gambetta	45 m <sup>2</sup>	
TOTAL			147 m <sup>2</sup>	

## 4.3. Descriptif

-Local 11 rue Léon Gambetta :

A l'angle de l'impasse Cornulier, il possède une entrée propre située en début de l'impasse.

Elle donne en rez-de-chaussée sur l'arrière-boutique de l'ancienne boulangerie, d'une surface de 7,31 m<sup>2</sup> selon les plans communiqués par le consultant.



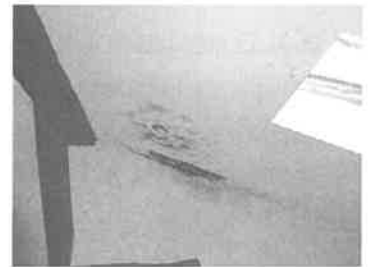
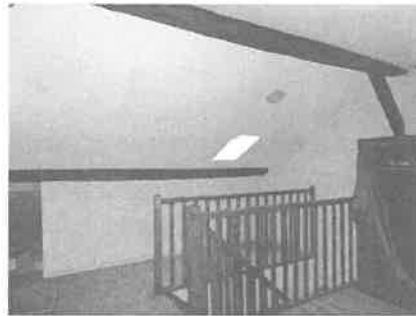
Par un escalier en colimaçon; on accède au 1<sup>er</sup> étage dans un local à usage mixte commercial et d'habitation. Surface de 28,20 m<sup>2</sup>.



Un escalier en bois mène au 2<sup>ème</sup> étage qui comprend une pièce d'habitation et une salle de bain, d'une surface de 28,15 m<sup>2</sup>.



Accès par des escaliers à des combles aménagées d'une surface habitable de 10,65 m<sup>2</sup>.



Surface totale de 74,31 m<sup>2</sup>.

Les locaux sont à rénover.

Des dégradations dues à l'humidité sont constatées dans les combles.

-Local 4 impasse Cornulier :

Sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et R+1) : des locaux professionnels qui constituaient l'ancien laboratoire de la pâtisserie. Accès au R+1 par un escalier extérieur métallique.

Au rez-de-chaussée, local traversant avec accès vers l'impasse de la Poste.

Surface de 101,24 m<sup>2</sup> selon les plans.



Locaux à rénover et à aménager.



## 5 – SITUATION JURIDIQUE

### 5.1. Propriété de l'immeuble

Propriétaire : Commune de Mont-de-Marsan

Acquisition le 03/11/2020.

### 5.2. Conditions d'occupation

Libre

## 6 - URBANISME

### 6.1.Règles actuelles

Zone U

## 7 - MÉTHODE(S) D'ÉVALUATION MISE(S) EN ŒUVRE

Méthode par comparaison

## 8 - MÉTHODE COMPARATIVE

### 8.1. Études de marché

-Local 11 rue Léon Gambetta :

**Périmètre géographique :** 1 imp cornulier, 40000, Mont-de-Marsan - 300 m autour

**Référence cadastrale :** 40 192 / 000 AB 0285

**Période de recherche :** De 10/2020 à 10/2022

**Caractéristiques du bien :** Appartement

**Surface :** De 60 à 80 m<sup>2</sup>

**Période de construction :** De 1800 à 1980

### Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m <sup>2</sup> (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2020	octobre-décembre	1820,19	1820,19	1525,00	2115,38
2021	janvier-décembre	1383,59	1409,84	1283,78	1457,14
2022	janvier-octobre	2205,65	2205,65	2040,32	2370,97
	Synthèse	1743,20	1525,00	1283,78	2370,97

Ref. Cadastreales	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct	Nbre pièces	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)
192//AB/311//4	MONT-DE-MARSAN	9 RUE CAZAILLAS	15/12/2020	1890	3	65	137 500	2115,38
192//AB/133//12	MONT-DE-MARSAN	3 RUE DU HUIT MAI 1945	14/09/2021	1890	3	74	95 000	1283,78
192//AB/133//6								
192//AB/196//29	MONT-DE-MARSAN	11 RUE LACATAYE	03/06/2021	1880	4	105	153 000	1457,14
192//AB/178//5	MONT-DE-MARSAN	6 RUE ROBERT WLERICK	25/04/2022	1850	2	62	126 500	2040,32
192//AB/178//14								
192//AB/178//10	MONT-DE-MARSAN	6 RUE ROBERT WLERICK	12/05/2022	1850	3	62	147 000	2370,97
192//AB/178//2								
192//AB/81//116	MONT-DE-MARSAN	10 RUE ROBERT WLERICK	31/03/2021	1900	2	61	86 000	1409,84
192//AB/81//112								
192//AB/652//2	MONT-DE-MARSAN	46 RUE VICTOR HUGO	07/10/2020	1973	3	80	122 000	1525,00
192//AB/652//103								



## -Locaux professionnels 4 impasse Cornulier :

**Périmètre géographique :** 1 imp cornulier, 40000, Mont-de-Marsan - 300 m autour

**Référence cadastrale :** 40 192 / 000 AB 0285

**Période de recherche :** De 10/2019 à 10/2022

**Caractéristiques du bien :** Bâti professionnel

**Surface :** De 50 à 150 m<sup>2</sup>

**Période de construction :** De 1800 à 1980

Moyenne	795,48
Médiane	835,32
Minimum	328,13
Maximum	1 187,50

Ref. Cadastre	Commune	Adresse	Date mutation	Année construct.	Surf. utile totale	Prix total	Prix/m <sup>2</sup> (surf. utile)	Sous-Groupes
192//AB/311//1	MONT-DE-MARSAN	11 RUE CAZAILLAS	24/09/2020	1890	80	95 000	1 187,50	Commerce
192//AB/475//1	MONT-DE-MARSAN	8 RUE LEON GAMBETTA	08/03/2021	1900	101	80 000	792,08	Commerce
192//AB/1042//	MONT-DE-MARSAN	8 RUE SAINT-FRANCOIS	22/04/2021	1890	140	123 000	878,57	Stockage et stationnement
192//AB/475//2	MONT-DE-MARSAN	8 RUE LEON GAMBETTA	28/06/2021	1900	53	60 000	1 132,08	Commerce
192//AB/726//1	MONT-DE-MARSAN	9 RUE SAINT-VINCENT DE PAUL	23/11/2020	1908	64	21 000	328,13	Commerce
192//AB/161//4	MONT-DE-MARSAN	38 RUE VICTOR HUGO	12/07/2021	1850	77	35 000	454,55	Bureau

## 8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

### -Locaux 11 rue Léon Gambetta :

On retiendra le prix médian de 1525 €/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'état des locaux, on déduira des coûts de rénovation estimés à 700 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale estimée : (1525 € - 700 €) X 74,31 m<sup>2</sup> = 61.306 €

### -Locaux 4 impasse Cornulier :

Compte tenu de l'état, de la situation et de la configuration des locaux, on retiendra le prix de 400 €/m<sup>2</sup>.

Valeur vénale estimée : 400 € X 101,24 m<sup>2</sup> = 40.496 €

Valeur vénale estimée de l'ensemble = 101.802 € arrondi à **100.000 €**



## 10 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **100.000 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de vente sans justification particulière à **90.000 €**.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

## 12 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de 12 mois.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord\* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

*\*pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

## 13 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.





Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements domaniaux sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

## 14 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur et par délégation,

Jean-Yves AMYOT

Inspecteur des Finances Publiques



Département des Landes  
Extrait cartographique

### plan de situation

Mis à jour : Année 2019

Edité le : 09/12/2020

Par : ADACL

Echelle : 1:1 000

IGECOM40

Envoyé en préfecture le 03/02/2023  
Reçu en préfecture le 03/02/2023  
Affiché/Publié le 03/02/2023  
ID : 040-214001927-20230202-2023\_02\_0034-DE



#### Légende

- Commune
- Sections cadastrales
- Lieu-Dit
- Détails ponctuels
- Détails linéaires**
- Aqueduc
- Chemin
- Flèche rattachement du n° de parcelle
- Gazoduc ou oléoduc
- Ligne de transport de force
- Parking, terrasse et surplomb
- Rail de chemin de fer
- Symbole d'église
- Trottoirs, petits ruisseaux et terrains de sport
- Trottoirs, sentier
- Cours d'eau
- Voies privées du plan cadastral

Plan délivré par IGECOM40 (ADACL)





Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

Sous-sol



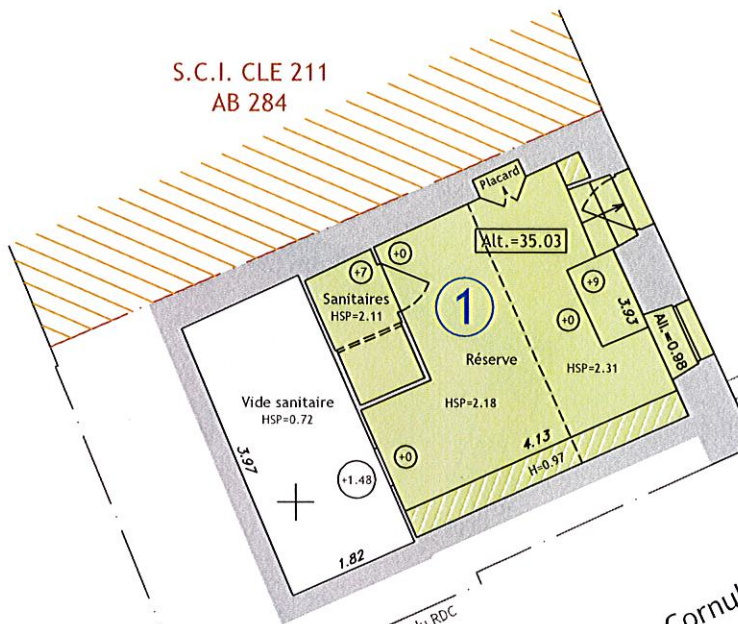
Y= 180760



S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

AB 290



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornulier

AB 291



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPOUY**

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

--- Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

Rez-de-chaussée



Y= 180760

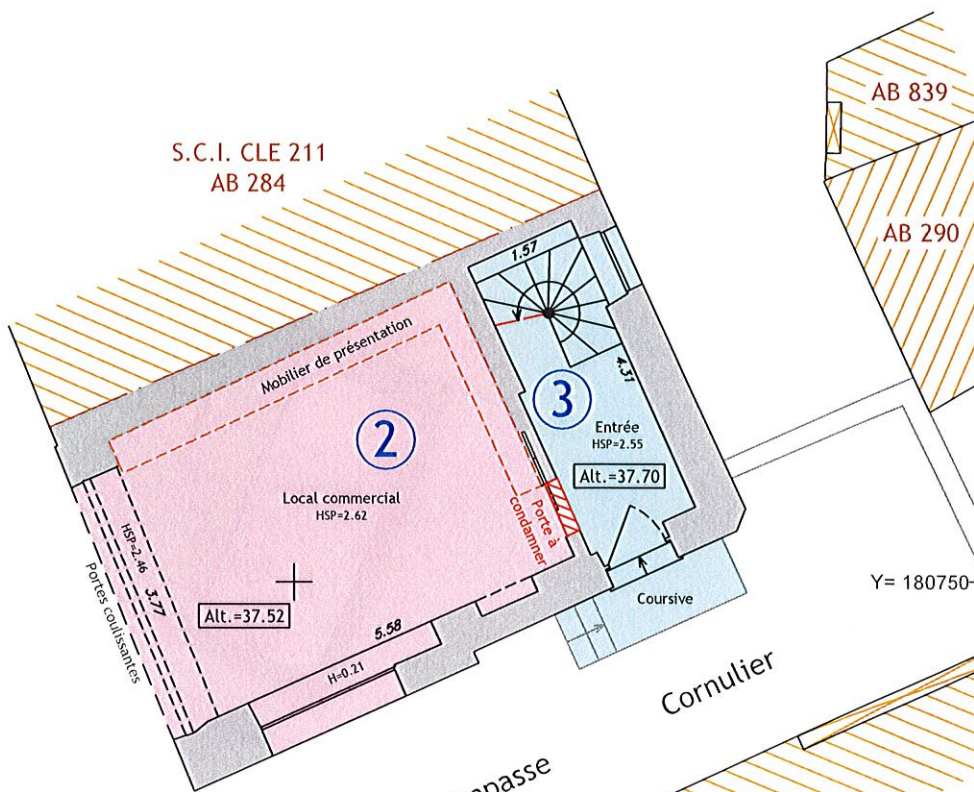


P L A N D ' I N T É R I E U R

S.C.I. CLE 211  
AB 284

AB 839

AB 290



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornulier

AB 291



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES-EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

S.C.P. BERLON-DUPUY

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

ÉCHELLE  
1/100



Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

1<sup>er</sup> étage

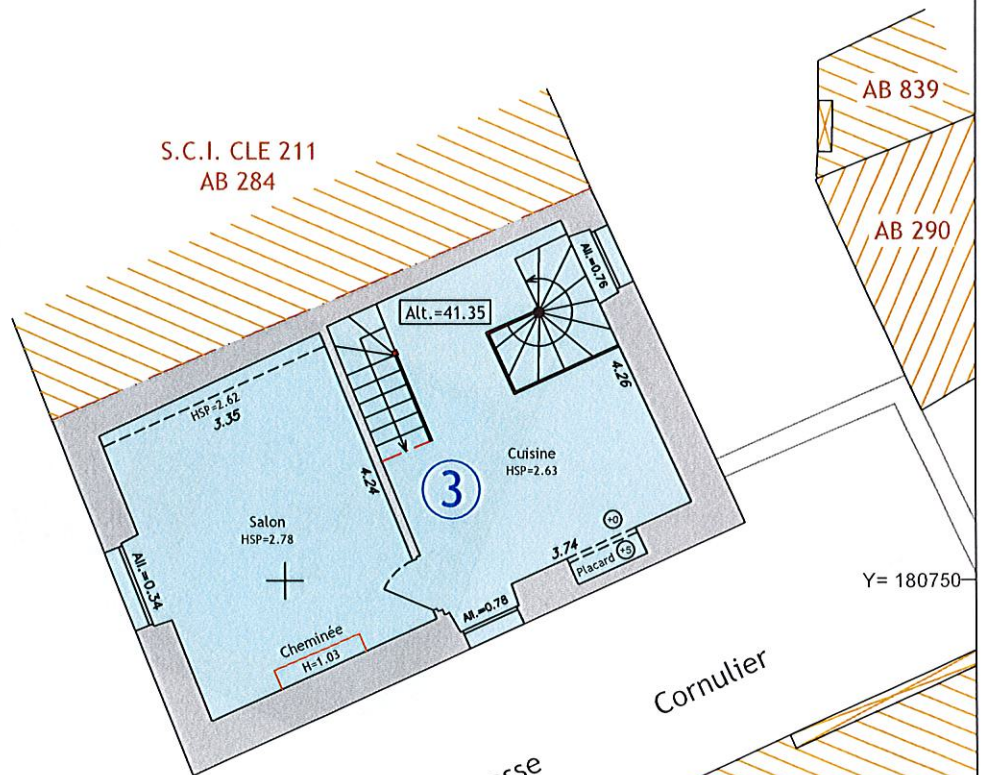


Y= 180760



P  
L  
A  
N  
D  
·  
I  
N  
T  
É  
R  
I  
E  
U  
R

S.C.I. CLE 211  
AB 284



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornulier

AB 291



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES - EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

**S.C.P. BERLON-DUPOUY**  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.  
Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

— · — · — Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598  
Le 19 octobre 2022

**ÉCHELLE**  
**1/100**



Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

2<sup>ème</sup> étage

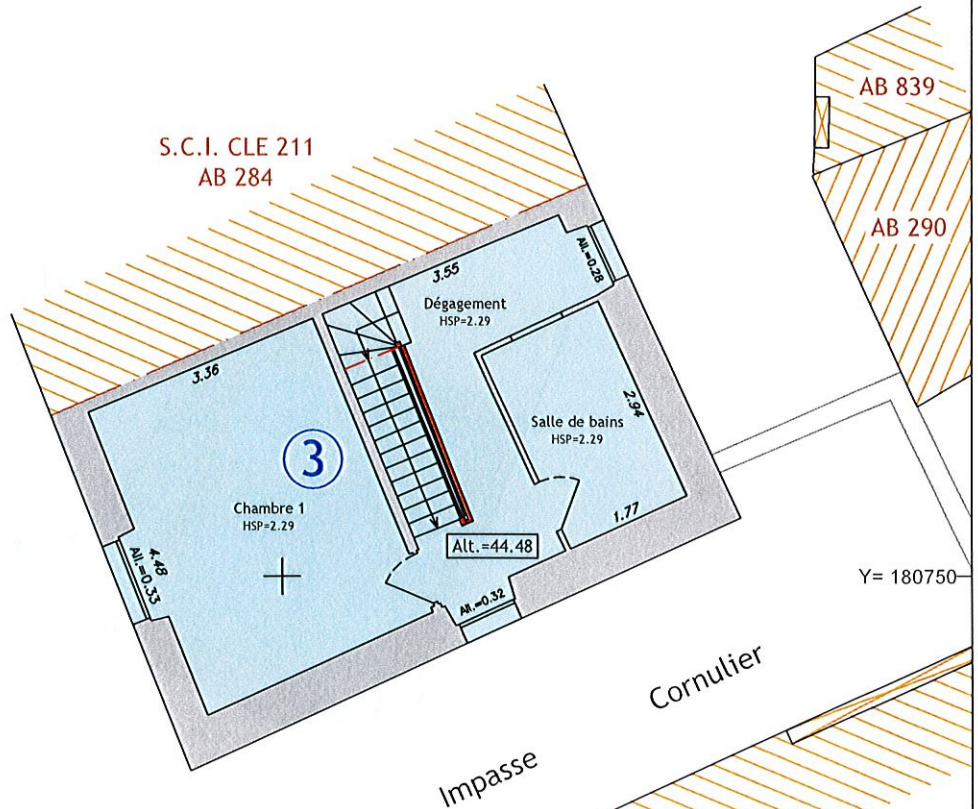


Y= 180760



P  
L  
A  
N  
D  
·  
I  
N  
T  
É  
R  
I  
E  
U  
R

S.C.I. CLE 211  
AB 284



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornulier

AB 291

AB 839

AB 290



**BEMOGE**  
GÉOMÈTRES - EXPERTS  
BUREAU D'ÉTUDES

S.C.P. BERLON-DUPUY

Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal

1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN

Tél. : 05.58.75.08.35

Portable : 06.88.10.53.89

E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.

Système de coordonnées: Lambert III.

LEGENDE

Application fiscale issue du plan cadastral

Dossier N° 210598

Le 19 octobre 2022

ÉCHELLE  
1/100



Département des LANDES  
Commune de MONT-DE-MARSAN  
Immeuble sis 11 Rue Léon Gambetta

3<sup>ème</sup> étage

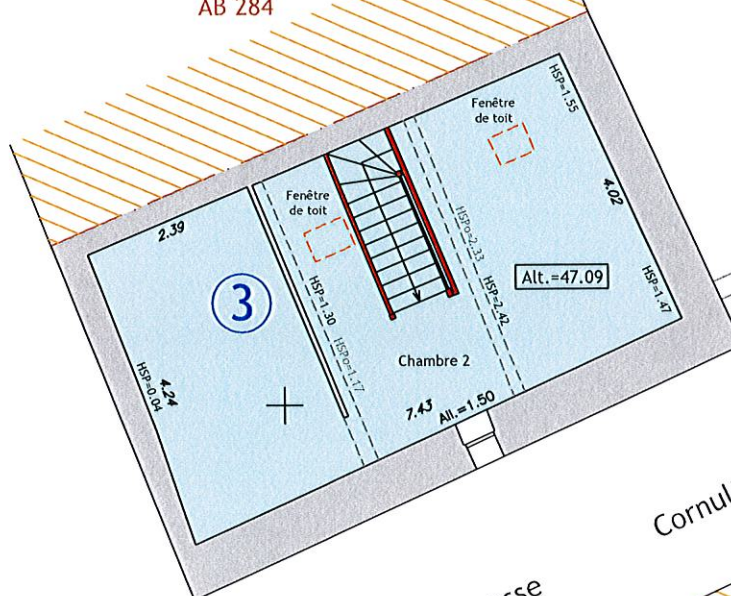


Y= 180760



P  
L  
A  
N  
D  
·  
I  
N  
T  
É  
R  
I  
E  
U  
R

S.C.I. CLE 211  
AB 284



Y= 180750

Rue Léon Gambetta

Impasse  
Cornulier

AB 291

AB 839

AB 290



S.C.P. BERLON-DUPUY  
Géomètres-Experts D.P.L.G.  
Bureau principal  
1485 Rue de la Ferme de Carboué  
40000 MONT-DE-MARSAN  
Tél. : 05.58.75.08.35  
Portable : 06.88.10.53.89  
E.mail : nathalie.dupuy@bemoge.fr

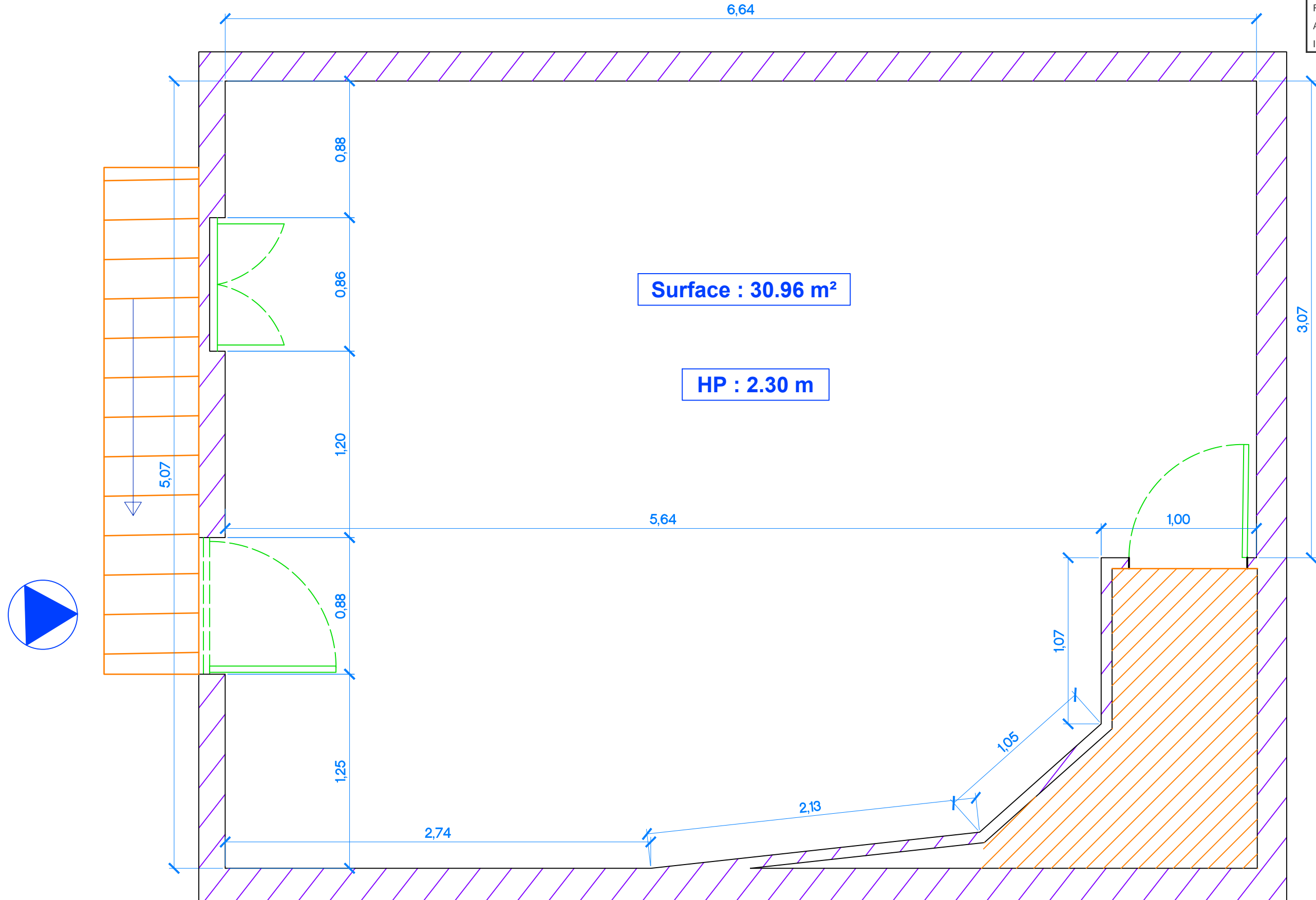
Plan établi d'après les limites apparentes de propriété.  
Système de coordonnées: Lambert III.

Dossier N° 210598  
Le 19 octobre 2022



LEGENDE  
Application fiscale issue du plan cadastral

ÉCHELLE  
1/100

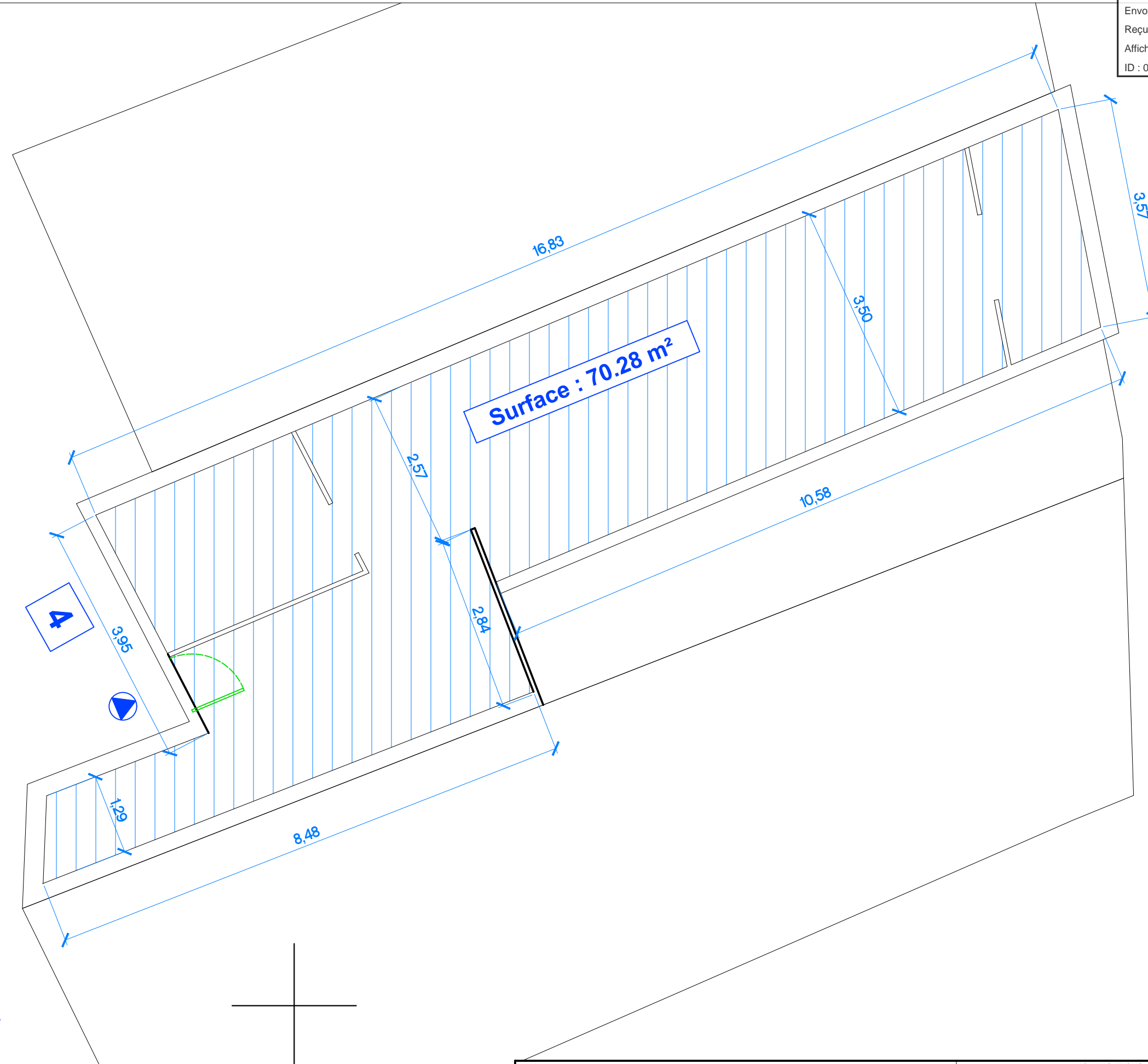
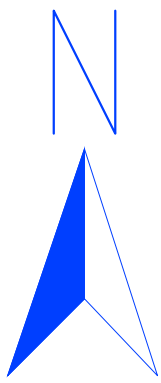


Surface  
 4 IMPASSE CORNULIER  
 A.201  
 R+1  
 40000 - MONT DE MARSAN

MODIFICATIONS	
INDICE	DATE







**Impasse de la Poste**

**Impasse Cornulier**

**Surface : 70.28 m<sup>2</sup>**

**A**

SURFACE  
 RDC  
 A.101  
 IMPASSE CORDULIER  
 40000 MONT DE MARSAN

MODIFICATIONS	
INDICE	DESCRIPTIONS





République Française  
Département des Landes  
Mont de Marsan

## Délibération du Conseil Municipal

Séance du 2 février 2023

N°2023/02-0035

L'an 2023, le 2 février à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 27 janvier 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 27 janvier 2023.

### **Présents :**

M. Charles DAYOT, M. Hervé BAYARD, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Gilles CHAUVIN, Mme Pascale HAURIE, Mme Catherine PICQUET, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAULT, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Jeanine LAMAISON, Mme Delphine LE BLANC, M. Mathis CAPDEVILLE, M. Philippe EYRAUD, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, Mme Françoise CAVAGNE, M. Frédéric DUTIN, M. Benoît PIARRINE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Excusés avec procuration :**

M. Philippe DE MARNIX donne pouvoir à Mme Claudie BREQUE,  
M. Mathis CAPDEVILLE donne pouvoir à M. Charles DAYOT,  
Mme Nathalie GARCIA donne pouvoir à Mme Delphine LEBLANC,  
Mme Geneviève DARRIEUSSECQ donne pouvoir à M. Mathieu ARA,  
Mme Françoise LATRABE donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY.



M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT.

**Absents :**

M. Jean-Jacques GOURDON.

M. Jean-Marie BATBY a été nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

---

**Objet : Rapport annuel 2021 des Recours Administratifs Préalables Obligatoires (RAPO) en matières de stationnement payant.**

Nomenclature Acte :

7.1.3 – Décision en matière de tarif

**Rapporteur : Gilles CHAUVIN**

Depuis la loi n°2014-58 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014, la décentralisation et la dépenalisation du stationnement payant sont entrées en vigueur.

Deux redevances sont applicables à l'usager :

- au réel avec paiement immédiat au début du stationnement,
- forfaitaire, avec le Forfait Post Stationnement (FPS), en cas d'absence ou d'insuffisance d'acquittement de paiement immédiat. Ce tarif forfaitaire sera déduit de la somme déjà payée, le cas échéant. Les FPS sont établis par les agents de surveillance de la voie publique (ASVP).

Pour contester l'avis de post-stationnement, les usagers doivent introduire un RAPO auprès de Monsieur le Maire dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'avis. La gestion de ces recours est réalisée en interne, par les ASVP, l'examen du recours ne pouvant pas être fait par l'agent ayant établi l'avis de FPS.

Conformément à ce que prévoit le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), un rapport d'exploitation des RAPO est établi chaque année avant le 31 décembre de l'année suivante et présenté au Conseil Municipal.

La forme et le contenu ici présenté correspond aux prescriptions de l'annexe II à l'article R.2333-120-15 du CGCT.



**1° Dénomination de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte concerné :** commune de Mont de Marsan.

**2° Le cas échéant, dénomination du tiers contractant auteur du rapport :** sans objet, la gestion de ces recours est réalisée en interne.

**3° Moyens humains (nombre d'équivalents temps plein) consacrés au traitement des recours administratifs préalable obligatoires (RAPO) :** En 2021, quatre ASVP au premier semestre et six ASVP au second semestre ont géré les RAPO. Il y a eu en moyenne que 3 RAPO par mois, ce qui ne génère pas un temps de travail significatif en terme d'équivalent temps plein.

**4° Moyens financiers consacrés au traitement des RAPO :** Le traitement des RAPO est intégré dans la suite logiciel de traitement des Forfaits Post Stationnement (FPS) sans surcoût particulier.

**5° Indicateurs relatifs au traitement des RAPO :** Pour chacun des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous, le rapport mentionne le taux d'évolution par rapport à l'année précédente ainsi que la corrélation avec le nombre d'avis de paiement délivrés (indiqué en valeur absolue) pour la période considérée.

Pour mémoire, il y avait eu 4551 FPS délivrés en 2020 et 21 RAPO déposés. En 2021, il y a eu 4355 (-4%) Forfait Post Stationnements délivrés et 33 (+57%) RAPO déposés. Soit un recours sur 0,76% (0,46 % en 2020) des Forfaits Post Stationnement.

2021	TABLEAUX POUR LE RAPPORT D'EXPLOITATION ANNUEL DES RAPO								
	Nombre TOTAL DE RAPO REÇUS	Délai moyen de traitement En jours	Nombre de décisions Explicites	Nombre De décision Implicites	Nombre De décisions D'irrecevabilité	Nombre De RAPO Rejetés	Nombre De RAPO admis (avis de paiement Annulés Ou rectifiés)	Nombre de décisions de rejet Rendues par la commission du contentieux Du stationnement Payant	Nombre de décisions d'amputation Rendues par la commission du contentieux Du stationnement Payant
RAPO formés par des personnes résidant en dehors de la commune	23	5,2	21	2	0	2	21	Information non disponible	Information non disponible
Évolution / 2020	9,52%	-44,94%	23,53%	-50,00%	0 en 2020	100,00%	23,53%		
RAPO formés par des personnes résidant dans de la commune	10	1,1	9	1	0	1	9	Information non disponible	Information non disponible
Évolution / 2020	233,33%	10,00%	350,00%	0,00%	0 en 2020	100,00%	23,53%		
Ensemble Des RAPO formés	33	3,958	30	3	0	3	30		
Evolution / 2020	37,50%	-55,95%	57,89%	-40,00%	-100,00%	50,00%	57,89%		



**6° Analyse des motifs d'irrecevabilité des recours, de rejet des recours ou d'annulation de l'avis de paiement initial.** Pour chacun de ces indicateurs, le rapport mentionne le taux d'évolution par rapport à l'année précédente.

Ce rapport est joint en annexe de la présente délibération.

**Ayant entendu son rapporteur,  
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment son article L.2333-87,

**Vu** la loi n°2014-58 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014,

**Vu** l'avis de la commission « aménagement urbain, urbanisme, logement, travaux, voirie » en date du 17 janvier 2023,

**Prend** acte du rapport annuel 2021 concernant les recours administratifs préalables obligatoires en matières de stationnement payant.

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.**

**Fait à Mont de Marsan, le 2 février 2023.**

**Charles DAYOT  
Maire de Mont de Marsan**



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).



**Ville de Mont de Marsan**  
**Pôle Technique**  
**Service Stationnement**

**Rapport annuel des Recours Administratifs Préalables Obligatoires en matières de Stationnement Payant**

La loi n°20104-58 de modernisation de l'action publique et d'affirmation des métropoles (MAPTAM) du 27 janvier 2014 prévoit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, la décentralisation et la dépenalisation du stationnement payant.

Deux redevances sont applicables à l'utilisateur :

- au réel avec paiement immédiat au début du stationnement,
- forfaitaire (Forfait Post Stationnement -FPS-) en cas d'absence ou d'insuffisance d'acquittement de paiement immédiat. Ce tarif forfaitaire sera déduit de la somme déjà payée, le cas échéant. Les FPS sont établis par les agents municipaux habilités (Agents de Surveillance de la Voie Publique -ASVP-).

Pour contester l'avis de post-stationnement, les usagers devront introduire un Recours Administratif Préalable Obligatoire (RAPO) auprès de Monsieur le Maire dans un délai d'un mois à compter de la notification de l'avis. La gestion de ces recours est réalisée en interne, par les ASVP, l'examen du recours ne pouvant pas être fait par l'agent ayant établi l'avis de FPS.

Conformément à ce que prévoit le Code Général des Collectivités Territoriales, un rapport d'exploitation des RAPO est établi chaque année avant le 31 décembre de l'année suivante et présenté au Conseil municipal suivant.

La forme et le contenu ici présenté correspond aux prescriptions de l'annexe II à l'article R.2333-120-15 du CGCT.

**1° Dénomination de la commune, de l'établissement public de coopération intercommunale ou du syndicat mixte concerné :** Commune de Mont de Marsan.

**2° Le cas échéant, dénomination du tiers contractant auteur du rapport :** sans objet, la gestion de ces recours est réalisée en interne.

**3° Moyens humains (nombre d'équivalents temps plein) consacrés au traitement des recours administratifs préalables obligatoires (RAPO) :** En 2021, quatre ASVP au premier semestre et six ASVP au second semestre ont géré les RAPO, il n'y a eu en moyenne que 3 RAPO par mois, ce qui ne génère pas un temps de travail significatif en terme d'équivalent temps plein.

**4° Moyens financiers consacrés au traitement des RAPO :** Le traitement des RAPO est intégré dans la suite logiciel de traitement des Forfaits Post Stationnement (FPS) sans surcoût particulier.

**5° Indicateurs relatifs au traitement des RAPO.**

Pour chacun des indicateurs figurant dans le tableau ci-dessous, le rapport mentionne le



taux d'évolution par rapport à l'année précédente ainsi que la corrélation avec le nombre d'avis de paiement délivrés (indiqué en valeur absolue) pour la période considérée.

En 2020, il y avait eu 4551 Forfait Post Stationnements délivrés et 21 RAPO déposés ; en 2021 il y a eu 4355 (-4%) Forfait Post Stationnements délivrés et 33 (+57 %) RAPO déposés. Soit un recours sur 0,76% (0,46 % en 2020) des Forfaits Post Stationnement.

2021

TABLEAUX POUR LE RAPPORT D'EXPLOITATION ANNUEL DES RAPO

	NOMBRE TOTAL DE RAPO RECUS	Délai moyen de traitement En jours	Nombre de décisions Explicites	Nombre De décision Implicites	Nombre De décisions D'irrecevabilité	Nombre De RAPO Rejetés	Nombre De RAPO admis (avis de paiement Annulés Ou rectifiés)	Nombre de décision de rejet Rendues par la commission du contentieux Du stationnement Payant	Nombre de décisions d'annulation Rendues par la commission du contentieux Du stationnement Payant
RAPO formés par des personnes résidant en dehors de la commune	23	5,2	21	2	0	2	21	Information non disponible	Information non disponible
Évolution / 2019	9,52%	-44,94%	23,53%	-50,00%	0 en 2020	100,00%	23,53%		
RAPO formés par des personnes résidant dans de la commune	10	1,1	9	1	0	1	9	Information non disponible	Information non disponible
Évolution / 2020	233,33%	10,00%	350,00%	0,00%	0 en 2020%	0,00%	350,00%		
Ensemble Des RAPO formés	33	3,97	30	3	0	3	30		
Évolution / 2020	37,50%	-55,95%	57,89%	-40,00%	-100,00%	50,00%	57,89%		

**6° Analyse des motifs d'irrecevabilité des recours, de rejet des recours ou d'annulation de l'avis de paiement initial.** Pour chacun de ces indicateurs, le rapport mentionne le taux d'évolution par rapport à l'année précédente.



<b>Analyse des motifs d'irrecevabilité des recours, de rejet des recours</b>			
<b>2021</b>	<b>NOMBRE Total</b>	<b>NOMBRE Concernant des usagers résidant dans la commune</b>	<b>NOMBRE Concernant des usagers résidant en dehors de la commune</b>
Motifs de contestation du forfait Post-stationnement	<b>33</b>	<b>10</b>	<b>23</b>
Evolution / 2020	<b>38%</b>	<b>233%</b>	<b>10%</b>
Le requérant estime avoir Payé/Ne pas avoir à payer	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Le requérant allègue être de bonne foi (notamment en cas De destruction Du véhicule)	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>6</b>
Le requérant dit être victime D'un usurpation De ses plaques d'immatriculation ou de vol De son véhicule	<b>1</b>		<b>1</b>
L'avis de paiement a été délivré avant l'heure indiquée sur le précédent	<b>0</b>		
Autres	<b>20</b>	<b>5</b>	<b>15</b>
Motifs d'irrecevabilité Du RAPO	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Evolution / 2020	<b>-100,00 %</b>	<b>0 en 2020</b>	<b>-100,00 %</b>
Le requérant N a pas intérêt a agir			
Le requérant n'a pas envoyé sa demande suivant les modalités indiquées Dans l'avis de paiement			
Le requérant ne produit Aucun motif			
Le requérant est hors délai			
Autres			
motifs de rejet du RAPO	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
Evolution / 2020	<b>50%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>
Les éléments produits n ont pas emporté la conviction de l'autorité En charge du RAPO			
Le forfait Poste stationnement Etait fondé		<b>1</b>	<b>2</b>
Autres			
Motifs d'annulation	<b>30</b>	<b>9</b>	<b>21</b>
Evolution / 2020	<b>58%</b>	<b>350%</b>	<b>24%</b>
L'usager avait bien un justificatif de paiement et a payé Le durée nécessaire		<b>1</b>	
L'usager apporte Des éléments probant de l'usurpation de sa plaque d'immatriculation ou du vol De son véhicule			<b>1</b>
Une erreur a été commise dans le décompte de la somme due après application du FPS et compte tenue de la somme déjà réglée Par l'usager			
l'avis de paiement a été délivré avant l'heure indiquée sur le précédent			
Verbalisation malgré Gratuité temporaire			
Avis de paiement Comportant des erreurs			
Avis de paiement incomplet ou mal rédigé			
Autres motifs tirés De la bonne foie de l'usager		<b>3</b>	<b>5</b>
Autres		<b>5</b>	<b>15</b>





République Française  
Département des Landes  
Mont de Marsan

## Délibération du Conseil Municipal

Séance du 2 février 2023

N°2023/02-0036

L'an 2023, le 2 février à 19 heures, le Conseil Municipal de la Ville de Mont de Marsan s'est réuni à la salle du Conseil, lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Charles DAYOT, Maire, en session ordinaire.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par écrit aux conseillers municipaux le 27 janvier 2023.

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur les panneaux d'affichage extérieur réservés à cet effet le 27 janvier 2023.

### **Présents :**

M. Charles DAYOT, M. Hervé BAYARD, Mme Marie-Christine BOURDIEU, M. Farid HEBA, Mme Nathalie GASS, M. Gilles CHAUVIN, Mme Pascale HAURIE, Mme Catherine PICQUET, M. Christophe HOURCADE, Mme Marie-Pierre GAZO, M. Jean-Marie BATBY, Mme Éliane DARTEYRON, M. Hicham LAMSIKA, Mme Chantal PLANCHENAULT, M. Bruno ROUFFIAT, Mme Marie-Christine HARAMBAT, M. Pierre MERLET-BONNAN, Mme Claudie BREQUE, Mme Marina BANCON, M. Mathieu ARA, Mme Jeanine LAMAISON, Mme Delphine LE BLANC, M. Philippe EYRAUD, M. Jean-Baptiste SAVARY, Mme Céline PIOT, Mme Françoise CAVAGNE, M. Frédéric DUTIN, M. Benoît PIARRINE.

Lesquels forment la majorité des membres en exercice et peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L. 2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Excusés avec procuration :**

M. Philippe DE MARNIX donne pouvoir à Mme Claudie BREQUE,  
M. Mathis CAPDEVILLE donne pouvoir à M. Charles DAYOT,  
Mme Nathalie GARCIA donne pouvoir à Mme Delphine LEBLANC,  
Mme Geneviève DARRIEUSSECCQ donne pouvoir à M. Mathieu ARA,  
Mme Françoise LATRABE donne pouvoir à M. Jean-Baptiste SAVARY.



M. Alain BACHE donne pouvoir à Mme Céline PIOT.

**Absents :**

M. Jean-Jacques GOURDON.

M. Jean-Marie BATBY a été nommé secrétaire de séance par le Conseil Municipal conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales.

---

**Objet : Protocole transactionnel avec la SARL Le Club.**

Nomenclature Acte :

1.5 - Transactions

**Rapporteur : Gilles CHAUVIN**

La commune de Mont de Marsan s'est engagée depuis plusieurs années dans une importante action de requalification des espaces publics et de redynamisation de son cœur de ville

Dans ce cadre, et afin par ailleurs de répondre à un intérêt public local d'accès à la culture et à la diversité de l'offre cinématographique, le conseil municipal a décidé en 2014 de soutenir l'installation d'un cinéma multiplexe par la SARL Le Club en centre-ville.

Cette implantation s'avérait être un atout de taille pour l'attractivité et le rayonnement de Mont de Marsan et son agglomération sur le plan économique mais également culturel et ludique.

C'est dans ce contexte que, par délibération du 19 décembre 2014, le conseil municipal a autorisé le Maire à signer une convention attribuant à la société Le Club une subvention de 1,5 millions d'euros. Cette convention a été signée le 6 janvier 2015.

Cette subvention était octroyée en application de la loi Sueur du 13 juillet 1992, codifiée à l'article L2251-4 du Code Général Territorial.

L'attribution de cette subvention a cependant été contestée par plusieurs actions contentieuses initiées à l'encontre de la délibération du 19 décembre 2014 et de la convention du 6 janvier 2015.



Par décision en date du 29 décembre 2015, le Tribunal administratif de Pau, faisant droit aux arguments opposés en défense par la Commune de Mont de Marsan et la société Le Club, a rejeté les requêtes introduites comme irrecevables.

Par un arrêt rendu le 12 juillet 2019, la cour administrative d'appel de Bordeaux a également considéré la subvention attribuée comme régulière.

Le Conseil d'État, saisi en cassation, a toutefois décidé, par une décision du 10 mars 2021, de prononcer l'annulation de la délibération du 19 décembre 2014 et de la convention du 6 janvier 2015 – au motif que cette subvention ne pouvait légalement être envisagée pour financer la création d'un nouvel établissement de spectacle cinématographique – et exigé le reversement de la subvention de 1,5 millions d'euros par la société Le Club à la Commune de Mont de Marsan.

Compte tenu de la décision intervenue, la Commune Mont de Marsan a enclenché les démarches nécessaires à son exécution.

La Commune Mont de Marsan a en conséquence émis un premier titre exécutoire, notifié le 29 avril 2021, visant à la restitution de la somme de 1,5 millions d'euros correspondant au montant de la subvention versée. Ce titre a été retiré et remplacé par un second titre du 8 novembre 2021 corrigeant une imprécision formelle.

La société Le Club, par une requête adressée au Tribunal administratif de Pau le 7 janvier 2022, a contesté le titre en question et sollicité son annulation.

Dans la foulée, par le biais de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 dite 3DS, le législateur a complété le dispositif issu de la loi Sueur afin d'autoriser, dans certaines conditions, le versement de subvention au profit, non pas seulement de structures existantes, mais également de nouveaux établissements à créer.

Par ailleurs, par recours gracieux en date du 4 avril 2022, la société LE CLUB, ainsi que ses associés Madame Marie Claude Pfister et Monsieur Benoît Pfister, ont présenté une demande préalable visant à être indemnisés du préjudice qu'ils estiment avoir subi du fait de la faute alléguée de la Commune de Mont de Marsan ayant consisté en l'attribution d'une subvention jugée illégale.

Aux termes de cette demande, le préjudice a été évalué à 1,5 millions d'euros en cas de paiement immédiat et à 5,9 millions d'euros en cas de refus de paiement, cette dernière situation – cumulée à l'exécution du titre exécutoire – induisant, selon la société LE CLUB et ses associés, la disparition de celle-ci et l'indemnisation de tous les préjudices en résultant.



La Commune de Mont de Marsan a rejeté la demande préalable formulée au motif que les arguments avancés ne lui apparaissaient pas fondés et que le montant de l'indemnisation sollicitée n'était pas suffisamment étayé.

Par requête introduite le 30 juin 2022, la société LE CLUB, ainsi que ses associés Madame Marie Claude Pfister et Monsieur Benoît Pfister, ont saisi le Tribunal administratif de Pau d'un recours tendant à faire reconnaître l'existence d'une faute commise par la Commune de Mont de Marsan.

Selon la société Le Club et ses associés, l'attribution d'une subvention annulée par la juridiction administrative – et l'obligation subséquente de reversement – constitue un comportement fautif de l'administration ouvrant au bénéficiaire un droit à indemnisation intégrale du préjudice subi.

Cette indemnisation serait, selon les requérants, d'autant plus justifiée que la Commune de Mont de Marsan serait à l'origine du projet considéré et que le reversement réclamé du montant de la subvention aurait pour effet d'entraîner la disparition de la société Le Club faute pour celle-ci de disposer de capacité d'autofinancement.

La société LE CLUB et ses associés ont ainsi sollicité la condamnation de la Commune de Mont de Marsan au paiement (outre 5 000 euros de frais de procédure) de l'intégralité des préjudices qu'impliquerait la disparition de la société LE CLUB, soit une indemnité totale de 6 031 720 euros répartie comme suit :

- 3 920 000 euros à verser à la société LE CLUB à titre de dommages-intérêts ;
- 1 055 860 euros à verser à Monsieur Benoît Pfister à titre de dommages-intérêts (perte des apports personnels et des droits acquis sur la société, obligations en qualité de caution personnelle, préjudice moral et d'image).
- 1 055 860 euros à verser à Madame Marie-Claude Pfister à titre de dommages-intérêts (perte des apports personnels et des droits acquis sur la société, obligations en qualité de caution personnelle, préjudice moral et d'image).

Sur proposition du Tribunal Administratif de Pau, la SARL Le Club et ses associés ont proposé de recourir à une médiation.

Au vu des enjeux existants, tant en termes économiques qu'en termes d'intérêt public local, la Commune de Mont de Marsan a accepté cette médiation.

Compte tenu de l'accord des parties pour enclencher un échange constructif, la présidente du Tribunal administratif de Pau a désigné Monsieur Daniel Gandreau, président honoraire de tribunal administratif et Cour administrative d'appel, en qualité de médiateur.



Monsieur Daniel Gandreau, après avoir mené un entretien individuel avec chacune des parties (société et associés d'un côté et Commune de l'autre), a organisé deux réunions plénières, en présence de l'ensemble des parties et de leurs conseils, au tribunal administratif de Bordeaux les 25 octobre et 10 novembre 2022.

A l'occasion de ces deux réunions, les Parties, sous l'égide du médiateur, ont tenté de trouver une issue amiable aux litiges les opposant et ont progressivement rapproché leurs positions.

Après discussions et concessions réciproques, les Parties, afin notamment de tenir compte de l'ensemble des risques inhérents aux contentieux existants (juridiques, économiques, intérêt public local...), ont souhaité régler l'ensemble des différends les opposant (qu'il s'agisse de ceux afférents au titre exécutoire 8 novembre 2021 ou du contentieux indemnitaire introduit le 30 juin 2022) dans le cadre d'un accord transactionnel.

Aux termes de cet accord, les parties ont consenti aux concessions suivantes :

La Commune de Mont-de-Marsan s'engage :

- à prendre à sa charge une partie du préjudice allégué par la société Le Club du fait de l'annulation de la décision d'attribution de la subvention de 1,5 millions d'euros et versera, à ce titre, à la société LE CLUB, la somme globale, forfaitaire et définitive de 1,3 millions d'euros ;
- à accepter les désistements à intervenir de la société Le Club et de ses associés précisés ci-après, et à renoncer aux demandes formulées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative dans l'instance relative à la requête visant l'annulation du titre de recette du 8 novembre 2021.

La société Le Club s'engage, en contrepartie, à :

- renoncer, de manière générale et définitive, à toute demande indemnitaire et contentieuse liée aux faits rappelés ci-dessus ;
- se désister, de manière définitive, de l'action introduite le 7 janvier 2022 à l'encontre du titre exécutoire du 8 novembre 2021 – tendant à la restitution de la somme de 1.500.000 euros correspondant au montant de la subvention initialement versée – et, subséquemment, à procéder au remboursement de la somme considérée auprès du comptable public ;



- se désister, de manière définitive, de la requête introduite le 30 juin 2022 tendant à obtenir la condamnation de la Commune au paiement d'une somme totale de 6.031.720 euros, dont 3.920.000 euros à verser à la société LE CLUB à titre de dommages-intérêts.
- mettre à disposition de la commune de Mont de Marsan, pour une durée de 8 années une salle de projection (d'une capacité d'accueil maximum de 143 personnes) ainsi que le personnel nécessaire à l'ouverture et fonctionnement de cette salle au bénéfice des associations montoises ou de la Commune, et ce à une fréquence d'une fois par mois. A cette occasion pourront être projetés tous documents fournis par l'association ou les services municipaux à l'exclusion de toute œuvre cinématographique titulaire d'un visa d'exploitation enregistrée au CNC.
- La société Le Club s'engage enfin à organiser, pendant une durée de huit années à compter de la signature du présent protocole, sur le futur îlot Laulom, au minimum une séance annuelle en période estivale de projection de cinéma en plein air. la SARL LE CLUB facturera une prestation à prix coûtant (sans réalisation d'aucun bénéfice ni marge) à cette somme s'ajoutera le prix de la location du film choisi (film de plus d'un an minimum – prix fixé par le distributeur) à la Commune de Mont-de-Marsan, celle-ci souhaitant faire bénéficier la population montoise d'une diffusion en plein air gratuite.

Les associés de la société Le Club s'engagent quant à eux à se désister de manière définitive de leur requête indemnitaire tenant à obtenir la condamnation de la Commune au paiement d'une somme totale de 6,031,720 euros (dont 1.055.860 euros à verser à Monsieur Benoît Pfister à titre de dommages-intérêts et 1.055.860 euros à verser à Madame Marie-Claude Pfister à titre de dommages-intérêts ).

**Ayant entendu son rapporteur,  
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal,  
Par 27 voix pour, 6 voix contre (Mme Céline PIOT, Mme Françoise CAVAGNE,  
Mme Françoise LATRABE, M. Jean-Baptiste SAVARY, M. Frédéric DUTIN, M. Alain BACHE)  
et 1 abstention (M. Benoît PIARRINE).**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code Civil et notamment les articles 2044 et suivants,

**Vu** l'avis de la commission « finances, ressources humaines, affaires générales » en date du 24 janvier 2023,



**Considérant** les litiges opposant la SARL Le club et ses associés à la Commune de Mont de Marsan et la volonté commune de régler l'ensemble des différents les opposant par des concessions réciproques,

**Accepte** les termes ci-dessus développés du projet de protocole permettant de régler à l'amiable les litiges nés des conséquences de l'annulation, par le Conseil d'État, de la délibération en date du 19 décembre 2014 et de la convention du 6 janvier 2015,

**Autorise** Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ledit protocole transactionnel.

**POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.**

**Fait à Mont de Marsan, le 2 février 2023.**

**Charles DAYOT**  
**Maire de Mont de Marsan**



La présente délibération peut, si elle est contestée dans un délai de deux mois à compter de mise en ligne faire l'objet des recours suivants :

- recours administratif gracieux auprès de Monsieur le Maire de Mont de Marsan,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau (par courrier ou par la plateforme [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).