

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE RESIDENCE MAZELEYRE



**VOTRE AGENCE NEXITY LE CHESNAY
34 RUE DE LA CELLE
78150 LE CHESNAY**

TÉLÉPHONE : 01.39.55.77.37

VOS INTERLOCUTEURS DÉDIÉS

Gestionnaire :

Mme PRUDHOMME CATHERINE
cprudhomme@nexity.fr

Assistant(e) :

Mme MARI Mélanie
MMARI@nexity.fr

Comptable

M. KLINKAS Guillaume
gklinkas@nexity.fr



www.nexity.fr

NEXITY LE CHESNAY
34 RUE DE LA CELLE
78150 LE CHESNAY

Téléphone : 01.39.55.77.37

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
RESIDENCE MAZELEYRE
18 BOULEVARD DE LA
REPUBLIQUE
92420 VAUCRESSON

Immatriculation : AB8079253

LE CHESNAY, 13/12/2018

CONVOCATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Madame, Monsieur,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui se tiendra :

Le mardi 15 janvier 2019 à 20h00
Centre culturel LA MONTGOLFIERE
« PILATRE DE ROZIER »
12 AVENUE JEAN SALMON LEGAGNEUR
92420 VAUCRESSON

L'émargement de la feuille de présence sera ouvert dès : 19h45

Si vous ne pouvez être présent à cette réunion, nous vous demandons de bien vouloir vous faire représenter à l'aide du pouvoir joint.

Nous vous rappelons que l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 stipule que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. **Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote** sauf si le total des voix dont il dispose (les siennes et celles de ses mandants) n'excède pas 5% des voix du Syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire (1).

Nous vous précisons que, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et au décret du 17 mars 1967, **l'Assemblée Générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour**. Elle peut, en outre examiner, sans effet décisive, toute question non inscrite à l'ordre du jour.

Comptant sur votre présence,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

NEXITY LE CHESNAY
Mme PRUDHOMME CATHERINE

(1) Le Syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée générale ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.

ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Point d'information n°4 Information des copropriétaires dans le cadre de la scission	Page 4
Résolution n°5 Décision à prendre sur la demande de retrait formulée par la société SAGEAU HOLDING, propriétaire du lot numéro 734	Page 6
Résolution n°6 Décision à prendre sur les conditions matérielles juridiques et financières nécessitées par la division, objet de la résolution qui précède	Page 8
Résolution n°7 Décision à prendre sur la validation du plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastrée section AL numéro 334	Page 9
Résolution n°8 Pouvoir à donner au Syndic pour signer le plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastrée section AL numéro 334	Page 9
Résolution n°9 Décision à prendre sur la validation de reconnaissance du lot 734 approuvant le plan de rétablissement des limites du lot	Page 9
Résolution n°10 Vote pour donner pouvoir au Syndic de signer le plan de division	Page 9
Résolution n°11 Vote des servitudes qui seront mises en place au moment de la division cadastrale	Page 10
Résolution n°12 Dissolution du Syndicat des Copropriétaires sous conditions suspensives	Page 11
Résolution n°13 Vote des travaux d'affouillement du sol de la copropriété afin de créer 2 passages au niveau du 2ème sous-sol entre l'ensemble immobilier existant et le futur programme immobilier de la Sté SAGEAU HOLDING	Page 11
Résolution n°14 Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de percer les voiles béton au niveau du deuxième sous-sol, en deux endroits sur une largeur d'environ huit mètres par ouverture	Page 11

Résolution n°15

Page 12

Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de déposer un permis de construire (et déclaration préalable de lotissement si nécessaire) correspondant au projet décrit ci-avant sur le terrain retrayant

Résolution n°16

Page 12

Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de déposer une déclaration préalable de lotissement, si nécessaire

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M
- M

Vote sur la (les) candidature(s)

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance : M

Résolution N° 2 : Désignation des Scrutateurs

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M.....
- M.....

Vote sur la(les) candidature(s)

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne M et M en qualité de Scrutateurs.

Résolution N° 3 : Désignation du Secrétaire de séance

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale désigne Mme PRUDHOMME, représentant la société NEXITY, en qualité de Syndic, comme secrétaire de séance.

Point d'information N° 4 : Information des copropriétaires dans le cadre de la scission

4-1 : Le cadre juridique

L'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

«

I.- Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

- a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;
- b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II.- Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

- 1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;
- 2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division. ».

4-2 : Le projet

La copropriété Mazeleyre est actuellement divisé en 130 lots principaux et 604 lots secondaires (caves, parkings) et comporte 9 bâtiments dont l'achèvement a été réalisé en 1969 et 1970.

Une partie de son sous-sol abrite un lot d'une surface d'environ 4.800 m² dans lequel son propriétaire, la société SAGEAU HOLDING, exerce une activité commerciale (supermarché Super U). A ce lot principal est lié, entre autres, un autre lot numéroté 734 constitué d'un terrain d'environ 1.500 m² situé en bordure de la copropriété et séparé du reste de la résidence.

L'état descriptif de division de la copropriété définit ce lot comme "aire de stationnement", usage auquel il est réellement affecté sans discontinuité depuis toujours.

La société SAGEAU HOLDING est également propriétaire d'un terrain ne faisant pas partie de la copropriété qui jouxte ce lot 734.

Elle souhaite, dans le but de réaliser une opération immobilière, « extraire » ce lot 734 de la copropriété Mazeleyre afin de le réunir à la parcelle voisine dont elle est propriétaire.

Le projet immobilier qui est envisagé (construction de 3 immeubles de 3 étages avec attique (soit 4 étages) avec deux niveaux de parkings en sous-sol dont l'un serait réservé aux clients du supermarché) prévoit l'ouverture de plusieurs passages dans le mur d'enceinte souterrain de la copropriété afin de permettre à des piétons ainsi qu'à des véhicules automobiles, de rejoindre les surfaces de vente et de stationnement déjà existantes depuis le sous-sols d'un des immeubles nouvellement créés.

Cette opération nécessite donc juridiquement de scinder la copropriété selon les dispositions de l'article 28 précité.

Des discussions ont bien évidemment eu lieu entre la société SAGEAU HOLDING et les représentants de la copropriété assistés de Me Eric AUDINEAU, Avocat, afin de soumettre au vote de la présente Assemblée un projet garantissant aux mieux les intérêts des copropriétaires.

La société SAGEAU HOLDING accepte notamment dans le cadre de cette scission :

- De prendre à sa charge l'ensemble des frais relatifs à la scission, y compris les frais des Assemblées générales.
- La mise en place de servitudes empêchant toute modification substantielle du projet de construction qu'elle a présentée,
- Le maintien de la qualité environnementale de la résidence (sauvegarde des essences classées, remplacement à l'équivalent du rideau d'arbres existant dans la partie haute de la parcelle et création dans la partie Sud d'une haie séparative dans la partie basse du projet),
- La dation à la copropriété de 23 places de parking appartenant à SAGEAU HOLDING situées sur la dalle de la copropriété (lots 684 à 706) sur la base de valeur unitaire douze mille Euros (12.000 €).

- Le versement à la copropriété d'une indemnité de neuf cent cinquante mille Euros (950.000€).
- L'entrée et la sortie de tous les flux de circulation, pour l'ensemble d'habitation à édifier, par le Boulevard de la République, étant précisé qu'aucune livraison de marchandises ne s'effectuera par le Boulevard.
- La réservation dans le cadre du projet d'un espace destiné à recevoir les poubelles de la copropriété.
- La mise en place contradictoire d'une convention de chantier assurant le respect de la tranquillité des résidents (horaires des travaux, limitation du bruit, non utilisation de la sente Mazeleyre, désignation d'un correspondant accessible en permanence ...).
- L'indemnisation rapide (après évaluation par un expert) des dommages qui interviendraient pendant la conduite du chantier.

4-3 : La chronologie

La présente Assemblée générale a pour objet de décider si les copropriétaires acceptent la scission du lot n°734 et en cas de réponse positive voter ses conditions matérielles, juridiques et financières et d'acter les engagements de la société SAGEAU HOLDING.

Cette scission est soumise à une condition suspensive savoir que la société SAGEAU HOLDING obtienne un permis de construire purgé de tout recours ou retrait pour son projet immobilier dans un délai de 4 années à compter de la présente Assemblée.

Si cette condition suspensive est réalisée, une Assemblée générale des lots restant (et qui constituent un nouveau Syndicat des copropriétaires) devra approuver son règlement de copropriété adapté du fait du retrait du lot n°734.

Cette Assemblée rendra la scission effective, entrainera la disparition du Syndicat des copropriétaires actuel et l'obligation pour la société SAGEAU HOLDING de verser au Syndicat des copropriétaires les compensations financières convenues.

Enfin, le chantier pourra commencer.

Résolution N° 5 : Décision à prendre sur la demande de retrait formulée par la société SAGEAU HOLDING, propriétaire du lot numéro 734

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale :

- Vu les dispositions de l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 portant statut de la copropriété,
- Vu la demande formulée par la société SAGEAU HOLDING, propriétaire du lot numéro 734,

CONSTATE que la copropriété de la résidence MAZEYLEYRE comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible,

PREND ACTE des engagements de la société SAGEAU HOLDING liés à sa demande et joints à la convocation savoir :

- . Prendre à sa charge l'ensemble des frais relatifs à la scission, y compris les frais des Assemblées générales.
- . Réalisation de l'opération de la construction à venir sous la Maitrise d'ouvrage de la société SAGEAU HOLDING ou d'une de ses filiales directes.
- . Maintien de la qualité environnementale de la résidence (sauvegarde des essences classées, remplacement à l'équivalent du rideau d'arbres existant dans la partie haute de la parcelle et création dans la partie Sud d'une haie séparative dans la partie basse du projet),
- . Dation à la copropriété issue de la subdivision (hors lot 734) de 23 places de parking appartenant

à SAGEAU HOLDING situées sur la dalle de la copropriété (lots 684 à 706) sur une base de valeur unitaire douze mille Euros (12.000 €). Ces lots seront transformés en parties communes générales de la copropriété.

- . Versement à la copropriété issue de la subdivision (hors lot 734) d'une indemnité de neuf cent cinquante mille Euros (950.000€).
- . Une entrée / sortie de tous les flux de circulation, pour l'ensemble d'habitation à édifier, par le Boulevard de la République, étant précisé qu'aucune livraison de marchandises ne s'effectuera par le Boulevard.
- . Réserve dans le cadre du projet d'un espace destiné à recevoir les poubelles de la copropriété.
- . Mise en place contradictoire d'une convention de chantier assurant le respect de la tranquillité des résidents (horaires des travaux, limitation du bruit, non utilisation de la sente Mazeleyre, désignation d'un correspondant accessible en permanence ...).
- . Mise en œuvre d'une procédure dite de référé préventif devant le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE avant tout travaux de démolition ou de construction.
- . Indemnisation rapide (après évaluation par un expert) des dommages qui interviendraient pendant la conduite du chantier par la société SAGEAU HOLDING sans qu'elle ne puisse opposer à la copropriété la responsabilité finale d'un intervenant à l'acte de construire.

DANS CES CONDITIONS :

ACCEPTTE la scission de la copropriété sur le fondement de l'article 28 de la Loi du 10 juillet 1965, étant précisé que tous les frais générés par la scission (y compris les frais de tenu des Assemblées générales) seront supportés par la société SAGEAU HOLDING.

EN CONSEQUENCE,

AUTORISE le retrait sollicité du lot numéro 734, et la division du sol de la copropriété en deux lots A et B conformément au projet de plan de division établi par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert, et dont copie demeurera annexée au procès-verbal de la présente Assemblée Générale, savoir :

- Le LOT A correspondant à 1ha 50a 62ca environ
- Le LOT B correspondant à 30a 73ca environ

Le plan de scission établi par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT quantifie la surface au sol attribuée au bâtiment faisant l'objet du retrait, permettant ainsi au syndicat des copropriétaires de se décider en connaissance de cause.

Le lot 734 retrayant représente 3.830/250000èmes des parties communes générales, lesquelles doivent être supprimées purement et simplement, conformément au nouvel Etat Descriptif joint.

L'Assemblée accepte cette demande aux conditions fixées par les résolutions suivantes, étant précisé que toutes les résolutions de la présente Assemblée sont liées. Dès lors la scission ne pourra pas être mise en œuvre sans l'adoption de la totalité des résolutions inscrites à l'ordre du jour et l'éventuelle annulation d'une résolution rendra la scission caduque de plein droit.

CONDITION SUSPENSIVE :

Cette scission n'aura lieu que si la société SAGEAU HOLDING obtient un permis de construire purgé de tout recours ou de retrait dans un délai maximum de 4 années à compter de la présente Assemblée pour construire un ensemble de 3 bâtiments de logements et parkings, pour une surface de plancher de 4.750m² minimum (avec deux niveaux de sous-sol) selon le projet architecturale joint à la convocation.

Résolution N° 6 : Décision à prendre sur les conditions matérielles juridiques et financières nécessitées par la division, objet de la résolution qui précède

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale,

VU:

1. Le plan de situation cadastrale,
2. Le plan de division en deux lots A et B de la parcelle cadastrale AL n°339 établi par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert,
3. Le Projet de l'état descriptif de division et de la nouvelle répartition des charges tenant compte de l'adaptation nécessaire du règlement de copropriété applicable après scission.

CONSTATE qu'après scission il ne subsistera aucun élément d'équipement ou ouvrage commun, ni de service commun aux deux immeubles et que dès lors il n'est pas prévu la création d'une Union de syndicats.

APPROUVE les conditions matérielles, juridiques et financières telles qu'elles résultent du projet d'acte de scission joint à la convocation à la présente assemblée générale et dont les caractéristiques essentielles sont les suivantes:

1. Division de la parcelle cadastrée section AL n°339 sise à VAUCRESSON, en deux nouvelles parcelles Section AL (numérotation à intervenir) pour une contenance de 1ha 50a 62ca environ et AL (numérotation à intervenir) pour une contenance de 30a 73ca environ .
2. Suppression de tout droit ou toute servitude de passage qui pouvait exister avant scission entre les lots A et B de la division,
3. Refonte de l'état descriptif de division selon le projet établi par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert,
4. Répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :
 - Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil.
 - Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.
 - Dans ce cadre, l'ensemble des dettes et des créances du Syndicat actuel sont purement et simplement transférées au Syndicat à venir issu de la scission (sur la future parcelle cadastrale xxx). Il n'y a donc pas lieu de désigner un liquidateur.
5. Le Syndicat des copropriétaires à venir sur la parcelle constituant le lot A de la division vient au droit du Syndicat dissout pour les procédures judiciaires actuellement en cours qui le concerne, savoir : xxxx.

APPROUVE enfin le Projet de l'état descriptif de division et de la nouvelle répartition des charges tenant compte de l'adaptation nécessaire du règlement de copropriété après scission.

En conséquence,

MANDATE le Cabinet NEXITY à l'effet de signer l'acte de partage et le modificatif à l'Etat Descriptif de Division, ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et/ou rectificatifs, afin de mettre ledit acte en harmonie avec tous documents hypothécaires, cadastraux, d'état civil, et d'en faire assurer la publication de cette scission, et ce en s'adjoignant les services de la SELARL HELLEBOID Vincent - MEULEMAN Patrice - BEKAERT Robert – ROBILLARD Vincent, Notaire à CAEN.

Résolution N° 7 : Décision à prendre sur la validation du plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastrée section AL numéro 334

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale :

VU :

- Vu le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établie par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert
- Vu le plan de bornage et de reconnaissance de limites établie par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert

Valide le plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastré section AL numéro 334.

Résolution N° 8 : Pouvoir à donner au Syndic pour signer le plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastrée section AL numéro 334

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Cabinet NEXITY de signer le plan de bornage de la limite entre la parcelle cadastrée section AL numéro 339 et la parcelle cadastrée section AL numéro 334.

Résolution N° 9 : Décision à prendre sur la validation de reconnaissance du lot 734 approuvant le plan de rétablissement des limites du lot

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale :

VU :

1. Vu le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établie par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert
2. Vu le plan de rétablissement des limites du lot 734 établie par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert

Reconnait le lot 734 en approuvant le plan de rétablissement des limites du lot.

Résolution N° 10 : Vote pour donner pouvoir au Syndic de signer le plan de division

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Cabinet NEXITY de signer le plan de division du lot 734.

Résolution N° 11 : Vote des servitudes qui seront mises en place au moment de la division cadastrale

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 26

L'Assemblée Générale,

Vu :

1. Le plan de situation cadastrale,
2. Les projets de servitude établie par le Cabinet QUALIGEO-EXPERT, Géomètre-Expert,

Demande et accepte la création des servitudes suivantes :

1/ Servitudes de passage réciproques destinées à assurer la communication entre l'actuel parking « Super U » et une partie du parking (destiné au supermarché) du futur ensemble à édifier :

- a) Fonds servant : assiette résiduelle (après scission) de la copropriété MAZELEYRE
Fonds dominant : parcelle à détacher de la copropriété + parcelle AL 334 (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING)

Conditions d'exercice de la servitude : servitude de passage pour piétons et véhicules légers, s'exerçant selon le tracé figurant en teinte verte sur les plans du géomètre.

Horaires : la servitude ne pourra s'exercer qu'aux heures d'ouverture du supermarché (actuel « Super U »), excepté pour le personnel du supermarché

Charges d'entretien : l'entretien du passage sera pris en charge par le propriétaire du fonds dominant (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING)

- b) Fonds servant : parcelle à détacher de la copropriété + parcelle AL 334 (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING)

Fonds dominant : assiette résiduelle (après scission) de la copropriété MAZELEYRE

Conditions d'exercice de la servitude : servitude de passage pour piétons et véhicules légers, s'exerçant selon le tracé figurant en teinte bleue sur les plans du géomètre.

Horaires : la servitude ne pourra s'exercer qu'aux heures d'ouverture du supermarché (actuel « Super U »), excepté pour le personnel du supermarché

Charges d'entretien : l'entretien du passage sera pris en charge par le propriétaire du fonds servant (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING)

Il est précisé à toutes fins utiles qu'aucun passage ne sera possible entre les futurs parkings affectés aux logements de l'ensemble à édifier, et le parking de la copropriété MAZELEYRE.

2/ Constitution, au profit de la copropriété MAZELEYRE, d'une servitude « non altus tollendi », ainsi définie :

Fonds servant : parcelle à détacher de la copropriété + parcelle AL 334 (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING)

Fonds dominant : assiette résiduelle (après scission) de la copropriété MAZELEYRE

Conditions d'exercice de la servitude :

Aucune construction, quelle qu'en soit la destination et la superficie, qu'elle soit temporaire ou définitive, ne devra être réalisée sur le fonds servant (soit les parcelles appartenant à SAGEAU HOLDING) au-dessus d'un niveau d'élévation fixé à :

- une hauteur correspondant à la cote 145 NGF dans une bande de six (6) mètres par rapport à la limite

séparative du fonds dominant (repérée sous teinte rouge sur le plan du géomètre)

- une hauteur correspondant à la cote 157,50 NGF sur l'ensemble du fonds servant.

Il sera par ailleurs précisé dans les conditions d'exercice de ladite servitude que la rangée d'arbres existante devra être conservée dans la mesure du possible, ou remplacée par des arbres de haute tige (tel que figuré sur le document en annexe).

Résolution N° 12 : Dissolution du Syndicat des Copropriétaires sous conditions suspensives

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - **Article 25**

L'assemblée générale approuve la dissolution du Syndicat des copropriétaires existant sous les conditions suspensives suivantes :

- 1) Dation à la copropriété issue de la subdivision (hors lot 734) de 23 places de parking appartenant à SAGEAU HOLDING situées sur la dalle de la copropriété (lots 684 à 706), sur une base de valeur unitaire douze mille Euros (12.000 €). Ces lots seront transformés en parties communes générales de la copropriété.
- 2) Versement par la société SAGEAU HOLDING à la copropriété issue de la subdivision (hors lot 734) d'une indemnité de neuf cent cinquante mille Euros (950.000 €)
- 3) Règlement par la société SAGEAU HOLDING de toutes les charges de copropriété dues au titre du lot 734.
- 4) Approbation par une Assemblée une Assemblée générale des lots restant (et qui constituent un nouveau Syndicat des copropriétaires) de son règlement de copropriété adapté du fait du retrait du lot n°734.

Résolution N° 13 : Vote des travaux d'affouillement du sol de la copropriété afin de créer 2 passages au niveau du 2ème sous-sol entre l'ensemble immobilier existant et le futur programme immobilier de la Sté SAGEAU HOLDING

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - **Article 26**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société SAGEAU HOLDING à affouiller le sol au niveau du deuxième sous-sol, en deux endroits, sur une largeur d'environ huit mètres par ouverture selon le plans joints à la convocation afin de créer deux passages entre l'ensemble immobilier existant et le futur programme immobilier de la société SAGEAU HOLDING.

Cette autorisation est donnée au conditions suivantes :

- réalisation des travaux aux frais et aux risques de la société SAGEAU HOLDING,
- réalisation au préalable d'une étude par un B.E.T. structure,
- réalisation des travaux par des entreprises dûment agréées et assurées,
- souscription d'une police Dommages-ouvrages avec extension aux existants,
- obtention préalable des éventuelles autorisations administratives nécessaires,
- ces travaux devront être « englobés » dans le référé préventif qui sera mis en place par la société SAGEAU HOLDING

Résolution N° 14 : Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de percer les voiles béton au niveau du deuxième sous-sol, en deux endroits sur une largeur d'environ huit mètres par ouverture

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise la société SAGEAU HOLDING à percer les voiles béton au niveau du deuxième sous-sol, en deux endroits, sur une largeur d'environ huit mètres par ouverture selon les plans joints à la convocation afin de créer deux passages entre l'ensemble immobilier existant et le futur programme immobilier de la société SAGEAU HOLDING.

Cette autorisation est donnée aux conditions suivantes :

- réalisation des travaux aux frais et aux risques de la société SAGEAU HOLDING,
- réalisation au préalable d'une étude par un B.E.T. structure,
- réalisation des travaux par des entreprises dûment agréées et assurées,
- souscription d'une police Dommages-ouvrages avec extension aux existants,
- obtention préalable des éventuelles autorisations administratives nécessaires,
- ces travaux devront être « englobés » dans le référé préventif qui sera mis en place par la société SAGEAU HOLDING

Résolution N° 15 : Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de déposer un permis de construire (et déclaration préalable de lotissement si nécessaire) correspondant au projet décrit ci-avant sur le terrain retrayant

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée générale autorise par la présente la société SAGEAU HOLDING à déposer un Permis de Construire (et une déclaration de lotissement si nécessaire) pour la construction de trois bâtiments avec deux niveaux de sous-sol sur la base du projet architecturale joint à la convocation sur le terrain retrayant.

La société SAGEAU HOLDING sera seule responsable du dépôt de ce permis et des éventuels recours qui pourraient être déposés à son encontre.

Résolution N° 16 : Autorisation à donner à la Sté SAGEAU HOLDING de déposer une déclaration préalable de lotissement, si nécessaire

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée générale autorise par la présente la société SAGEAU HOLDING à déposer une déclaration de lotissement si nécessaire sur la base du projet architecturale joint à la convocation sur le terrain retrayant.

La société SAGEAU HOLDING sera seule responsable du dépôt de cette déclaration et des éventuels recours qui pourraient être déposés à son encontre.

**DÉFINITION DES MAJORITÉS REQUISES PAR LES ARTICLES 24, 25 ET 26 DE LA LOI N°65.557 DU 10
JUILLET 1965**

- Article 24 (Art. 24) : Majorité des voix « exprimées » des copropriétaires présents ou représentés.
- Article 25 (Art. 25) : Majorité des voix de tous les copropriétaires.
- Article 25-1 (Art. 25.1) : A défaut d'avoir décidé à la majorité de l'article 25 mais si le projet de résolution a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant à un second vote immédiatement. Si le projet de résolution 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.
- Article 26 (Art. 26) : Majorité des membres du syndicat représentant au moins 2/3 des voix de l'ensemble.