

## CAHIER DES CHARGES ET PRESTATIONS N°20160516

---

### RÉSIDENCE « LES PAVILLONS DE L'IMERINA »

---

Le bien :

Pavillon n°.....  
Parking n°.....

l'acquéreur – les acquéreurs :

.....  
.....  
.....

**SIGNATURE(S)**

.....

**PROMOTEUR :**

IMMOBILIER CONSEIL LOTISSEMENT  
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika  
101 Antananarivo – Madagascar  
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75  
[www.immoconseilmada.com](http://www.immoconseilmada.com)

**ARCHITECTE :**

CABINET DUBOIS & ASSOCIES  
36 Bis Rue Paul Rabary Ankadivato BP 39 37  
101 Antananarivo – Madagascar  
Tél. : +261 (0) 20 22 640 86  
[www.duboisetassocies.com](http://www.duboisetassocies.com)

**RENSEIGNEMENT & VENTE :**

IMMOBILIER CONSEIL TRANSACTION  
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika  
101 Antananarivo – Madagascar  
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75  
Mob. : + 261 (0) 32 05 400 31  
Email : [d.moncheaux@ic-groupe.com](mailto:d.moncheaux@ic-groupe.com)

**CONSTRUCTION & SUIVI DE CHANTIER :**

IMMOBILIER CONSEIL SERVICE  
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika  
101 Antananarivo – Madagascar  
Tél. : +261 (0) 20 22 320 75  
Mob. : + 261 (0) 32 44 429 96  
Email : [c.scher@ic-groupe.com](mailto:c.scher@ic-groupe.com)

**SYNDIC DE COPROPRIETE :**

IMMOBILIER CONSEIL GESTION  
22, rue Andrianary Ratianarivo Ampasamadinika  
101 Antananarivo – Madagascar  
Tél. : +261 (0) 20 22 615 33  
Email : [gestion@immoconseilmada.com](mailto:gestion@immoconseilmada.com)

## SOMMAIRE

CHAPITRE I - Présentation générale.....	3
ARTICLE 1 : Généralités .....	3
ARTICLE 2 : Tableau descriptif des lots .....	3
CHAPITRE II – Aménagements de la résidence .....	4
ARTICLE 1 : Dispositions générales .....	4
ARTICLE 2 : Description de la résidence .....	4
ARTICLE 3 : Réseaux Jirama .....	4
ARTICLE 4 : Réseau téléphonique et internet.....	4
CHAPITRE III – Etudes et travaux de construction des pavillons .....	4
ARTICLE 1 : Description générale.....	4
ARTICLE 2 : Description technique – Matériaux & équipement .....	5
ARTICLE 3 : Délai d’exécution.....	7
ARTICLE 5 : Modifications des matériaux utilisés .....	8
ARTICLE 6 : Honoraires de l’architecte, de l’ingénieur et du coordinateur.....	8
ARTICLE 7 : Travaux réalisés par des tiers.....	8
CHAPITRE IV – Dispositions générales .....	8
ARTICLE 1 : Principe.....	8
ARTICLE 2 : Droits, taxes et raccordements aux réseaux .....	8
ARTICLE 3 : Clôture entre les jardins .....	8
ARTICLE 4 : Activités prohibés.....	8
ARTICLE 5 : Accès au chantier .....	9
ARTICLE 6 : Plans et dessins .....	9
ARTICLE 7 : Propreté de la résidence.....	9
ARTICLE 8 : Assurances .....	9
ARTICLE 9 : Syndic de copropriété .....	9
CHAPITRE V - Clauses diverses .....	10
ARTICLE 1 : Infractions .....	10
ARTICLE 2 : Révision du cahier des charges .....	10

## CHAPITRE I - Présentation générale

### ARTICLE 1 : Généralités

Le présent cahier des charges définit les modalités générales de mise en œuvre de la Résidence dite « Les Pavillons de l'Imerina » sur la propriété identifiée « De ton pays II », titre foncier N°3482-BAT, sises à Merimanjaka, fokontany de Lohanosy, commune rurale d'Ambohijanaka, District d'Antananarivo Atsimondrano, région Analamanga.

### ARTICLE 2 : Tableau descriptif des lots

Numéro de lot	Superficie m <sup>2</sup>	Jardin m <sup>2</sup>	Parking m <sup>2</sup>	Numéro de lot	Superficie m <sup>2</sup>	Jardin m <sup>2</sup>	Parking m <sup>2</sup>
1	68,65	15,00	46,70	38	70,20	35,00	24,90
2	70,20	15,00	41,60	39	70,20	35,00	24,90
3	70,20	15,00	36,55	40	70,20	35,00	24,90
4	68,65	15,00	31,45	41	68,50	35,00	24,90
5	68,65	49,80	29,80	42	68,50	49,55	41,00
6	70,20	35,00	24,90	43	70,20	29,55	24,90
7	70,20	35,00	24,90	44	68,65	115,30	24,90
8	68,50	35,00	24,90	45	68,50	44,50	28,05
9	68,50	10,05	39,10	46	70,20	35,00	24,90
10	70,20	10,05	34,10	47	68,65	35,00	24,90
11	68,50	21,00	28,40	48	68,65	35,00	24,90
12	68,50	20,30	24,90	49	68,50	101,10	28,15
13	70,20	20,30	24,90	50	68,50	36,55	24,90
14	68,65	58,40	24,90	51	70,20	37,40	24,90
15	68,50	35,00	24,90	52	70,20	38,15	24,90
16	70,20	35,00	24,90	53	70,20	38,95	24,90
17	70,20	35,00	24,90	54	68,50	39,90	24,90
18	68,50	35,00	24,90	55	68,65	39,65	24,90
19	68,50	35,00	24,90	56	70,20	37,60	24,90
20	70,20	35,00	24,90	57	70,20	35,65	24,90
21	70,20	35,00	24,90	58	70,20	33,60	24,90
22	68,50	35,00	24,90	59	68,50	31,55	24,90
23	68,65	35,00	24,90	60	68,50	29,25	24,90
24	70,20	35,00	24,90	61	70,20	27,30	24,90
25	68,50	57,55	30,40	62	70,20	25,40	24,15
26	68,50	35,50	24,90	63	68,50	29,45	24,90
27	68,65	35,00	24,90	64	68,50	35,05	24,90
28	68,50	35,00	24,90	65	70,20	35,05	24,90
29	70,20	35,00	24,90	66	70,20	35,05	24,90
30	68,65	35,00	24,90	67	70,20	35,05	24,90
31	68,50	35,00	24,90	68	68,65	35,05	24,90
32	70,20	35,00	24,90	69	68,50	35,05	24,90
33	68,50	66,20	35,30	70	70,20	35,05	24,90
34	68,50	43,70	26,85	71	70,20	35,05	24,90
35	70,20	35,00	24,90	72	70,20	35,05	24,90
36	68,65	35,00	24,90	73	68,50	78,10	43,95
37	68,65	35,00	28,00				

## CHAPITRE II – Aménagements de la résidence

### ARTICLE 1 : Dispositions générales

L'ensemble des aménagements seront exécutés selon le plan de la résidence fourni par l'architecte. Le promoteur se réserve le droit de les modifier si des événements nouveaux liés aux études, aux travaux et à la commercialisation nécessitent d'effectuer des changements sur le plan initial. Les travaux d'aménagements seront effectués en 4 phases décrites sur le plan fourni. Ils incluent les études préliminaires, les installations techniques, les travaux de terrassement, de voirie et d'écoulements des eaux.

Le délai d'exécution dépendra de la commercialisation des pavillons. Il pourra varier entre 12 et 24 mois à compter du début des travaux. La société Immobilier Conseil Lotissement s'engage dans la mesure de ces possibilités à réduire ce délai au minimum.

### ARTICLE 2 : Description de la résidence

La résidence se divise en 20 bâtiments composés de 73 pavillons mitoyens sur une propriété dont la surface totale est d'un hectare. Chaque pavillon aura 2 parkings en façade et un jardin à l'arrière.

L'enceinte de la résidence sera clôturée par un mûr en brique avec une fondation en pierre. L'entrée de la résidence sera sécurisée par un dispositif de fermeture selon le choix du promoteur. Le centre de la résidence disposera d'un espace vert.

Les voies d'accès intérieures seront de 6 mètres de large avec un revêtement compacté et des caniveaux selon le choix du promoteur. Des allées piétonnières seront prévues entre certains bâtiments. La résidence disposera d'un système d'éclairage public.

L'ensemble des aménagements et des espaces communs feront l'objets d'un entretien régulier à la charge des copropriétaires. Ces charges seront incluses dans les charges de copropriété gérées par le syndic.

### ARTICLE 3 : Réseaux Jirama

La fourniture et la pose par la JIRAMA des installations techniques du réseau d'eau et d'électricité permettant d'alimenter chaque lot seront la charge du promoteur.

Le délai d'exécution dépendra de celui de la JIRAMA. Il pourra varier entre 3 et 6 mois. La société Immobilier Conseil Lotissement s'engage dans la mesure de ces possibilités à réduire ce délai au minimum.

### ARTICLE 4 : Réseau téléphonique et internet

L'installation du réseau téléphonique ne fait pas partie des prestations incluses dans le programme d'aménagement. Toutes installations ou prestations relatives à la mise en place d'un réseau téléphonique ou de données seront à la charge exclusive de l'acquéreur.

## CHAPITRE III – Etudes et travaux de construction des pavillons

### ARTICLE 1 : Description générale

Hormis les dispositions spécifiques décrites sur chaque plan annexé au contrat de réservation, un pavillon se décompose généralement comme suit :

- Rez-de-chaussée
  - Séjour : 18,50m<sup>2</sup>
  - Cuisine : 8,10m<sup>2</sup>
  - Toilettes : 1,20m<sup>2</sup>
  - Entrée : 4,70m<sup>2</sup>
  - Escalier : 4,30m<sup>2</sup>
- 1er étage
  - Chambre 1 : 10,90m<sup>2</sup>
  - Chambre 2 : 8,90m<sup>2</sup>
  - Chambre 3 : 5,70m<sup>2</sup>
  - Salle de bains : 3,45m<sup>2</sup>
  - Couloir : 4,45m<sup>2</sup>
- Parking : 25m<sup>2</sup>
- Jardin : 35m<sup>2</sup>
- Surface habitable totale comprise entre 69m<sup>2</sup> et 71m<sup>2</sup>

Chaque logement est extensible à l'avant par un espace garage et à l'arrière, côté jardin par une véranda (Les règles d'extension précises seront définies dans le règlement de copropriété). Toutes les extensions devront être construites en matériaux durs.

Extensions possibles d'un logement :

- Garage : Jusqu'à 25m<sup>2</sup>
- Véranda dans le jardin : Jusqu'à 20m<sup>2</sup>

Cas particulier des logements à vocation commerciale : Les logements en bord de route à l'entrée de la résidence pourront être à vocation commerciale. Les propriétaires pourront construire une boutique à l'avant, à la place de l'espace prévu pour les parkings (Les règles d'extension précises seront définies dans le règlement de copropriété).

## **ARTICLE 2 : Description technique – Matériaux & équipement**

La description technique suivante concerne un pavillon type.

<b>Infrastructure :</b>	<i>La fondation sera en béton armé. Les matériaux utilisés et les dimensions diverses seront définis suivant le résultat du sondage de sol et le choix du maître d'œuvre et le titulaire .</i>	
<b>Structure :</b>	<i>La structure de l'immeuble sera en poteaux et poutres béton armé . Les murs seront en briques ( ép. 22 ) enduit de ciment sur les faces extérieurs Plancher et toiture terrasse en dalle béton armé .</i>	
<b>Façades :</b>	<i>Les façades seront enduites et peintes .</i>	
<b>Toiture :</b>	<i>Toiture terrasse avec système d'étanchéité multicouche .</i>	
<b>Menuiserie Extérieures</b>	<i>Châssis PVC blanc , serrures simple Vitrage clair 6 mm .</i>	
<b>Volets et Grilles de protections :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Murs intérieurs :</b>	<i>Briques artisanales .</i>	
<b>Cloisons intérieurs :</b>	<i>Placostil ép. 74</i>	
<b>Carrelage mural :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Carrelage sol :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Peinture :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Menuiserie intérieur :</b>	<i>Bloc-porte Iso-Plane avec serrure simple et poignée . Peinte couleur pastel .</i>	<i>( Selon choix du Constructeur )</i>
<b>Électricité :</b>	<i>Installation électrique <b>Luminares</b></i>	<b>Non Compris</b>

<b>Ventilation naturelle :</b>	<i>Grilles d'aérations : Cuisine - S.D.B. - Toilettes</i>
--------------------------------	---

<b>Assainissement :</b>	<i>Bac à graisse - Fosse septique - Puisard : Par groupe de Pavillons ( Selon choix du Constructeur )</i>
-------------------------	---

<b>Entrée</b>	<i>Porte pleine en acier laqué</i>	<i>Selon choix du Constructeur</i>
<b>Revêtement sol :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Revêtement mural :</b>	<b>Non Compris</b>	
<b>Électricité :</b>	<i>1 Point lumineux ext. en simple allumage Luminaire étanche Disjoncteur de branchement Mono 15/45 Amp. 500 m.A Tableau de distribution électrique 1 Point lumineux en va et vient Luminaire</i>	<i>Selon choix du Constructeur</i>
	<i>1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Service</i>	<b>Non Compris</b>

<b><u>WC</u></b>		
Menuiserie ext.	Sans ouverture Cloison Placostil ép. 74 mm	
Menuiserie intér.	Bloc-porte largeur 73 cm	
V.M.C.	Grille d'aération haute et base	
Revêtement sol :		<b>Non Compris</b>
Revêtement mural :		<b>Non Compris</b>
Sanitaire :	Cuvette de W.C. blanche avec abattant thermodur	Selon choix du Constucteur
Électricité :	1 Point lumineux sur simple allumage Luminaire	<b>Non Compris</b>

<b><u>Cuisine :</u></b>		
Menuiserie ext.	Fenêtre coulissant PVC Blanc 1200/1100	Selon choix du Constucteur
Menuiserie intér.	Ouverture 830 avec cadre	Selon choix du Constucteur
Revêtement sol :		<b>Non Compris</b>
Revêtement mural :		<b>Non Compris</b>
Électricité :	1 Point lumineux central sur simple allumage 1 Point lumineux évier sur simple allumage Luminaire	<b>Non Compris</b>
	1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Hauteur 1100 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Pour frigo 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Service 1 Sortie de câble 2P+T 32 Amp. pour Plaque de cuisson	
V.M.C. :	Grille d'aération haute et base	
Sanitaire :	Evier inox posé sur consoles avec robinet EC / EF	

<b><u>Séjour</u></b>		
Menuiserie ext.	Porte fenêtre PVC Blanc 1000/2100 Fenêtre coulissant PVC Blanc 1200/1100	Selon choix du Constucteur Selon choix du Constucteur
Volets :		<b>Non Compris</b>
Revêtement sol :		<b>Non Compris</b>
Revêtement mural :		<b>Non Compris</b>
Électricité :	2 Points lumineux en plafond sur simple allumage . 2 Prises de courant 2P+T 10/16 Amp. 1 Double prise de courant + prise Télévision + 1 prise Téléphone	
Terrasse :	1 Point lumineux extérieur sur simple allumage 1 Hublot étanche 1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Étanche	

<b><u>Couloir étage</u></b>		
Escalier	Béton armé et rampe	Selon choix du Constucteur
Revêtement sol :		<b>Non Compris</b>
Électricité escalier :	1 Point lumineux en va et vient	
Électricité degt :	1 Point lumineux en va et vient	

<b><u>Chambre 1</u></b>		
Menuiserie ext.	Fenêtre coulissant PVC Blanc 1200/1100	Selon choix du Constructeur
Volets :	<b>Non Compris</b>	
Menuiserie intér.	Bloc-porte largeur 83 cm	
	Cloison Placostil ép. 74 mm	
Revêtement sol :	<b>Non Compris</b>	
Revêtement mural :	<b>Non Compris</b>	
Électricité :	1 Point lumineux sur simple allumage	
	1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Côté lit	
<b><u>Chambre 2</u></b>	Idem	
<b><u>Chambre 3</u></b>	Idem	

<b><u>Salle de bain</u></b>		
Menuiserie ext.	Jalousie aluminium laqué blanc 600/600	Selon choix du Constructeur
	Cloison Placostil hydro. ép. 74 mm	
Menuiserie intér.	Bloc-porte largeur 83 cm	
V.M.C.	Grille d'aération haute et base	
Revêtement sol :	<b>Non Compris</b>	
Revêtement mural :	<b>Non Compris</b>	
Revêtement Faïence :	<b>Non Compris</b>	
Sanitaire :	Receveur de douche	Selon choix du Constructeur
	Robinet EC / EF + Ensemble barre de douche avec douche avec douchette et porte-savon	Selon choix du Constructeur
	Lavabo blanc sur colonne + Robinet EC / EF	Selon choix du Constructeur
Elec. / Sanitaire	Prise lave-linge 2P+ T 16 A. y compris alimentation eau, siphon et robinet d'arrêt	
	Chauffe-eau électrique de 100 L. et groupe de sécurité	Selon choix du Constructeur
Électricité :	1 Point lumineux central sur simple allumage	
	1 Point lumineux lavabo sur simple allumage	
	1 Prise de courant 2P+T 10/16 Amp. Service	
	1 Alim. 2P+T 10/16 Amp. Chauffe-eau	
Luminaire :	<b>Non Compris</b>	
Raccordement :	Alim. Jirama électrique y compris compteur 15Amp.	
	Alim. Jirama eau y compris compteur	

### **ARTICLE 3 : Délai d'exécution**

Pour chaque pavillon, le délai d'exécution sera compris entre 12 et 18 mois à compter du démarrage des travaux.

Les travaux seront exécutés de façon normale et sans interruption jusqu'à la finition complète. En cas de circonstances exceptionnelles et imprévisibles, qui entraveraient l'exécution normale des travaux, elles seront considérées comme cas de force majeure. Elles pourront être prises en compte pour l'allongement du délai d'exécution. Les délais de réalisation seront prolongés de plein droit dans les cas suivants :

- Quand l'acheteur désire des travaux ou des changements supplémentaires.
- En cas de force majeure (non limitée: grève, guerre, révolte,...)

Dans tous ces cas, le délai de réalisation sera prolongé d'une période égale à la perte de jours ouvrables définie par le promoteur.

## **ARTICLE 4 : Modifications des matériaux utilisés**

Le promoteur se réserve le droit de modifier certains détails du cahier des charges ou du choix des matériaux si celles-ci sont estimées nécessaires par l'architecte ou si elles sont imposées par les autorités compétentes, ou justifiées par des raisons économiques ou commerciales, comme la disparition du marché de certains matériaux ou procédés ou parce que les délais de livraison sont incompatibles avec le déroulement normal des opérations, etc. Tous les matériaux doivent être de premier choix, sélectionnés de façon à pouvoir livrer un bâtiment formant un ensemble solide et esthétique.

## **ARTICLE 5 : Honoraires de l'architecte, de l'ingénieur et du coordinateur**

Ils sont compris dans le prix de vente et couvrent les obligations propres à la profession, à l'exception des travaux de décoration et les modifications de plan demandés par l'acheteur.

## **ARTICLE 6 : Travaux réalisés par des tiers**

L'acheteur n'est pas autorisé à faire réaliser par des tiers des travaux de toute nature, à l'exception des peintures, des tapisseries ou des travaux de décoration, sans l'autorisation du promoteur. L'acheteur peut demander à modifier certains éléments de la salle de bains, des sols, des sanitaires et des appareils électriques, etc. Ces modifications seront prioritairement exécutées par les entrepreneurs du maître d'oeuvre. Au cas où des travaux de modification seraient exécutés par un entrepreneur autre que celui du maître de l'ouvrage ou en dehors de sa connaissance, le maître de l'ouvrage ne sera pas responsable des appareils ou matériaux ainsi mis en oeuvre et qui font partie de ces modifications.

# **CHAPITRE IV – Dispositions générales**

## **ARTICLE 1 : Principe**

Les pavillons sont vendus avant la construction, suivant les plans et les dessins de l'architecte et conformément au cahier des charges que l'acheteur reconnaît avoir reçu.

## **ARTICLE 2 : Droits, taxes et raccordements aux réseaux**

Sont compris dans le prix de vente :

- Toutes les taxes sur la construction et le permis de construire
- Toutes les installations de raccordement aux réseaux de Jirama en eau et en électricité

Ne sont pas compris dans le prix de vente :

Les droits et taxes d'enregistrement pour l'obtention du titre de propriété, les frais de notaire de l'acte de vente  
Les raccordements aux réseaux spécifiques tels que le téléphone fixe ou l'internet

## **ARTICLE 3 : Clôture entre les jardins**

Entre les jardins, les clôtures séparatives devront être formées par des haies vives ou des grillages reposant ou non sur un socle plein en maçonnerie, d'une hauteur de 2 mètres maximum, et le cas échéant à frais communs entre les deux voisins.

## **ARTICLE 4 : Activités prohibés**

Sont prohibés :

Toute activité classée dans les catégories 1 et 2 du décret du 21 octobre 1924 et de son arrêté d'application relatif aux établissements insalubres, dangereux ou incommodes

L'exercice de tous métiers, professions commerces ou industries qui, par leur bruit, leur odeur, leurs émanations ou toutes autres causes, seraient de nature à nuire aux voisins ou à les troubler dans leur paisible jouissance. Toute activité qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatible avec la sécurité, la salubrité ou la commodité du lotissement et en particulier toute construction à usage d'étable, de porcherie, de clapier ou de poulailler et plus généralement toute construction destinée à l'élevage.

Aucune construction nuisant à l'esthétique de la voie ne pourra être érigée en façade. Toute publicité externe et notamment les panneaux réclames, sont formellement interdits, sauf autorisation écrite de la Société Immobilier Conseil.



## **ARTICLE 5 : Accès au chantier**

Pour des raisons de sécurité et compte tenu des prescriptions d'assurance, l'accès au chantier ne sera autorisé à l'acheteur ou à son délégué qu'en compagnie du vendeur ou de son délégué.

## **ARTICLE 6 : Plans et dessins**

Ils ont été établis de bonne foi par l'architecte. Tous les plans et dessins, ainsi que les mesures reprises dans le cahier des charges, ne sont donnés qu'à titre indicatif. Les petites différences en plus ou en moins, constatées lors de la finition ou de la réception des travaux, seront considérées comme acceptables (ces différences sont dues soit au choix du matériels, soit aux contraintes techniques de construction, soit aux différences d'épaisseurs de mur, de plancher,...). En aucun cas les parties ne peuvent se baser sur de minimes différences pour exiger un quelconque dédommagement ou une résiliation du contrat. En cas de différences entre le plan et le cahier des charges, le plan (dossier vente) prime dans tous les cas. Des différences peuvent survenir entre les plans de demande de permis de bâtir et les plans de réalisations ainsi qu'entre les travaux effectifs dues à des causes différentes comme : calculs de stabilité, sondages de sol, obligations imposées par les entreprises d'utilité publique, ...

## **ARTICLE 7 : Propreté de la résidence**

Il est interdit de déposer ou d'entreposer sur les voies ou sur les terrains des décombres, des immondices ou des ordures. D'une manière générale, chaque propriétaire devra veiller à ce que les pavillons dont il est propriétaire au sein de la résidence soient tenus dans un constant état de propreté et d'entretien, de telle sorte que l'ensemble de la résidence ait toujours un aspect élégant. Les propriétaires ne devront occasionner aucun trouble ni aucune gêne à leurs voisins.

## **ARTICLE 8 : Assurances**

A partir de la réception définitive ou de l'occupation même partielle du bien acquis, il appartiendra à l'acheteur de souscrire les assurances qui lui incombent au titre de propriétaire ou de locataire.

## **ARTICLE 9 : Syndic de copropriété**

L'ensemble des aménagements et des espaces communs feront l'objets d'un entretien régulier à la charge des copropriétaires. Ces charges seront incluses dans les charges de copropriété gérées par le syndic.

Le syndic est désigné par le syndicat des copropriétaires de la résidence. Il est chargé de gérer les parties communes et de gérer le budget prévisionnel annuel voté en Assemblée Générale.

Pour le compte des copropriétaires de la résidence, la gestion de syndic prend en charge :

- L'organisation et la convocation des Assemblées Générales
- La rédaction des règlements de copropriété et des procès-verbaux
- La coordination de l'ensemble des actions relatives à la gestion des infrastructures et espaces communs vis à vis des propriétaires et des prestataires
- La comptabilité générale de la copropriété
- La tenue des comptes individuels des copropriétaires
- L'appel des provisions pour les charges courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires
- La présentation des comptes de gestion, état des dettes et créances, situation de la trésorerie, budget prévisionnel
- Le règlement des factures courantes
- Le suivi et la renégociation des contrats
- La souscription à un contrat d'assurance
- La gestion du personnel d'entretien
- Le bon entretien des parties communes
- La sécurisation et le gardiennage

## **CHAPITRE V - Clauses diverses**

### **ARTICLE 1 : Infractions**

Toutes les conditions du présent cahier des charges sont obligatoires pour les propriétaires, leurs héritiers, représentants, ayants droit ou ayants cause.

Toutes les infractions au présent cahier des charges pourront être poursuivies à la requête de la société Immobilier Conseil. Les frais engagés par la société Immobilier Conseil dans le cadre de ces poursuites seront supportés par les propriétaires défaillants.

Les règlements de police communaux et généraux sont applicables dans le périmètre du lotissement. Les infractions relevées par les autorités ou les fonctionnaires compétents et dûment accrédités seront poursuivies dans les conditions du droit commun.

### **ARTICLE 2 : Révision du cahier des charges**

Toute demande de modification du présent cahier des charges ou des pièces y annexés, doit, pour être adoptée, recueillir au sein d'une assemblée générale convoquée par l'association des propriétaires, l'accord des deux tiers au moins des propriétaires (présents, représentés ou non) détenant ensemble au moins les deux tiers de la somme totale des superficies.

Fait à Antananarivo le .....