

1022107 05  
LD/SAH/SAH

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,  
LE  
A LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun,  
Au siège de la Société Civile Professionnelle "Pascal LEBEAU, Lanig  
DAOULAS et Delphine LEBOSSE-FAYE, Notaires Associés", titulaire d'un office  
notarial à LA ROCHELLE, Lanig DAOULAS,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **LE FOYER**, Société anonyme à directoire au capital de 22.695.984,00 €, dont le siège est à ANGOULEME (16000), 11 rue d'Iéna, identifiée au SIREN sous le numéro 561820481 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ANGOULEME.

Représentée à l'acte par Madame Stéphanie AMBLARD-HIBON, Clerc de l'Etude de Maître Lanig DAOULAS, domiciliée ès-qualités à LA ROCHELLE (17000), 12 Place de Verdun,

Agissant en sa qualité de mandataire de Monsieur Alain AUZERAL, Directeur Juridique et de la Gestion, domicilié professionnellement à ANGOULEME (16000), 11 Rue d'Iéna,

Suivant procuration sous seing-privé en date à ANGOULEME du 2015,  
dont copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble à construire par , sur un terrain situé à PUILBOREAU (CHARENTE-MARITIME), Place Charles de Gaulle.

#### **PREAMBULE**

I. - Le présent 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 bâties, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

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

Il a été procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans un tableau demeuré annexé.

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

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

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

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

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

## PLAN

<b>PREMIERE PARTIE</b>	<b>DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER</b>
	<u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE
	<u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
	<u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
<b>DEUXIEME PARTIE</b>	<b>DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES</b>
	<u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes
	<u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE
	<u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
<b>TROISIEME PARTIE</b>	<b>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</b>
	<u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires
	<u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic
	<u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
<b>QUATRIEME PARTIE</b>	<b>AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES</b>
	<u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS
	<u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES
	<u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
<b>CINQUIEME PARTIE</b>	<b>DOMICILE - FORMALITES</b>

**PREMIERE PARTIE**  
**DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** sur un terrain situé sur la commune de **PUILBOREAU (CHARENTE-MARITIME) 17138, Place Charles de Gaulle, dénommé « PODIOLI »**,

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	401	5372 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 04 a 48 ca
AB	404	LE BOURG	00 ha 01 a 43 ca
AB	405	RUE SAINT VINCENT	00 ha 00 a 32 ca
AB	538	4 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 05 a 99 ca
AB	541	10 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 03 a 74 ca
AB	542	RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 19 ca
AB	560	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 02 a 23 ca
AB	562	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 87 ca

Total surface : 00 ha 19 a 25 ca

**PROPRIETAIRE**

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

**DESCRIPTION**

**L'ENSEMBLE IMMOBILIER** comportera à son achèvement :

Au sous-sol :

- Parc de stationnement de 32 emplacements sur un niveau de sous-sol accessible depuis la Place Charles de Gaulle par une voie et une rampe

Au rez-de-chaussée :

- 8 surfaces commerciales indépendantes totalisant 1137m<sup>2</sup>
- Hall d'accès au logement

En étage, 22 logements répartis sur 2 niveaux autour d'une terrasse centrale,

Au premier étage :

- 14 logements répartis en 1 1P, 3 2P, 5 3P Duplex, 4 3P, 1 4P

Au deuxième étage :

- 8 logements répartis en 1 studio, 2 2P, 4 3P, 1 4P.

**SECTION II - PERMIS DE CONSTRUIRE – SERVITUDES**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**L'IMMEUBLE** objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire accordé par Monsieur le Maire de PUILBOREAU le 17 novembre 2014, sous le numéro PC 17291 14 0022

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée.

Le permis de construire susvisé a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de constat d'affichage, établi par acte extra-judiciaire

dressé par Maître Patrick PIRS, huissier de justice à LA ROCHELLE (17000), 21, Rue Alphonse de Saintonge, en date du 16 décembre 2014.

Une requête en annulation a été formulée à l'encontre du permis de construire délivré le 17 novembre 2014, enregistré au Tribunal administratif de POITIERS le 19 janvier 2015.

La requête a été rejetée par ordonnance du 25 mars 2015, ainsi qu'en atteste un courrier délivré par la mairie de PUILBOREAU en date du 22 juin 2015.

Un courrier émis par le Greffe du Tribunal Administratif de POITIERS, en date du 21 août 2015 confirme que le permis de construire susvisé a fait l'objet d'un recours enregistré au Tribunal Administratif de POITIERS le 19 janvier 2015 terminé par une ordonnance de 25 mars 2015.

Un certificat de non recours contre l'ordonnance du 25 mars 2015 a été délivré par le Secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat en date du 3 décembre 2015.

### **SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES**

#### **ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE**

##### **A/ le terrain :**

L'assiette foncière de l'ensemble immobilier en cours de construction dont dépend le bien, objet des présentes, appartient à la société « LE FOYER », venderesse aux présentes, pour l'avoir acquise, savoir :

*Concernant les parcelles cadastrées section AB numéros 401, 404, 405, 538, 541, 560 et 562 :*

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES, Etablissement Public d'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est à POITIERS (86000), 18-22 Boulevard Jeanne d'Arc CS 70432, identifié au SIREN sous le numéro 510194186 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de POITIERS,

Suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, Notaire à LA ROCHELLE, le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1.

*Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 542 :*

La COMMUNE DE PUILBOREAU, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département Charente-Maritime, dont l'adresse est à PUILBOREAU (17138), 29 rue de la République, identifiée au SIREN sous le numéro 211702915,

Suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, Notaire à LA ROCHELLE, le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Ladite vente a été consentie et acceptée moyennant un prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1 le 28 juillet 2015 volume 2015P numéro 5981.

**B/ les constructions :** pour les faire édifier en vertu du permis de construire sus relaté.

## ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

*1° Concernant les parcelles cadastrées section AB numéros 401, 404, 405, 538, 541, 560 et 562 :*

Le BIEN appartenait à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES par suite des faits et actes suivants, savoir :

*\* Concernant la parcelle AB numéro 541 :*

La parcelle cadastrée AB 541, appartient à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES, pour en avoir fait l'acquisition de : Madame Carmen Danièle SAUMON, née à SAINT-PROJET-SAINTE-CONSTANT (16110), le 5 mars 1929, divorcée en uniques noces de Monsieur Pierre MARTIN, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de LA ROCHELLE, en date du 17 novembre 1998,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LABBE, Notaire à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), le 14 octobre 2011,

Moyennant le prix de QUARANTE-HUIT MILLE SIX CENT VINGT EUROS (48.620,00 EUR) payable dès avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et régulièrement payé depuis ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 8 novembre 2011, volume 2011P numéro 9442.

Etant ici précisé que la parcelle cadastrée section AB numéro 541, provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section AB numéro 175.

Originairement,

Le BIEN appartenait à Madame Carmen Danièle SAUMON, pour lui avoir été attribué à titre de donation entre vifs par Monsieur Henri SAUMON et Madame Madeleine LAFORGE, son épouse, nés savoir :

- Monsieur Henri SAUMON à ROUSSINES (Charente), le 16 décembre 1902,
- Madame Madeleine LAFORGE à ROUSSINES (Charente), le 19 août 1906,

Suivant acte reçu par Maître MOREAU, Notaire à LA ROCHELLE, le 26 janvier 1990.

Cette donation a eu lieu sous les charges et conditions habituelles en pareille matière et sous la réserve de l'usufruit par les donateurs leur vie durant.

Cet usufruit s'est éteint par suite des décès des donateurs survenus, pour Monsieur à LA ROCHELLE le 3 août 1996 et pour Madame à PUILBOREAU le 9 mai 1999.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 12 février 1990 volume 1990P numéro 1295.

Antérieurement,

Le BIEN dépendait de la communauté existant entre Monsieur et Madame Henri SAUMON, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite au cours et pour le compte de leur communauté de :

Monsieur Pierre Louis GAILLARD et Madame Julia Elisabeth GAILLARD, son épouse,

Aux termes d'un procès-verbal d'adjudication dressé par Maître LE BARON, Notaire à LA ROCHELLE le 12 mai 1955, en suite d'un cahier des charges dressé par le même notaire le même jour, le tout enregistré à LA ROCHELLE A.C. le 16 mai 1955, bordereau 238.5, extrait 836.

Cet acte ne semble pas avoir été transcrit.

Cette adjudication a été prononcée moyennant le prix principal de six cent mille anciens francs, outre les charges, payé comptant.

*\* Concernant les parcelles AB numéros 401, 404, 405, 538, 560, 562 :*

Les parcelles cadastrées AB 401, 404, 405, 538, 560, 562, appartiennent à l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE POITOU-CHARENTES, pour en avoir fait l'acquisition de :

- Monsieur Marcelo LAORCA-RODRIGO-RENAUD, né à LA PLATA (Argentine), le 28 octobre 1956, époux en uniques noces de Madame Carine Jeanne Simone MANENTI,

- Madame Anahi Laure Mercédès RENAUD, née à LA PLATA (Argentine), le 25 août 1964, divorcée en uniques noces de Monsieur Arnaud LOISON, suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de VERSAILLES en date du 4 novembre 1998,

Suivant acte reçu par Maître Jean-Christophe LABBE, Notaire à LA ROCHELLE, le 13 juillet 2011,

Moyennant le prix de CINQ CENT DIX-HUIT MILLE EUROS (518.000,00 EUR) payable dès avant l'accomplissement des formalités de publicité foncière, et régulièrement payé depuis ainsi déclaré.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 7 septembre 2011, volume 2011P numéro 7657.

Originairement,

Lesdites parcelles appartenaient à Monsieur Marcelo LAORCA-RODRIGO-RENAUD et Madame Anahi Laure Mercédès RENAUD, par suite des faits et actes ci-après relatés :

Décès de Monsieur Michel RENAUD

Monsieur Michel RENAUD né à ALENCON, le 3 avril 1928 est décédé à TOURS le 13 janvier 2009, laissant pour lui succéder :

- Madame Michèle Geneviève Françoise Gabrielle MORIN, son épouse survivante,

- Monsieur Marcelo RENAUD, susnommé,

- Madame Anahi RENAUD, susnommée,

Ainsi que ces faits et qualités sont constatés aux termes d'un acte de notoriété dressé par Me HERBINIERE, Notaire à TOURS, le 8 avril 2009.

La transmission des biens et droits immobiliers dépendant de la succession a été constatée dans un acte reçu par Me HERBINIERE Notaire à TOURS, le 15 juillet 2009, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 12 octobre 2009 volume 2009P numéro 6287.

Partage du 14 avril 2010

Aux termes d'un acte contenant partage reçu par Me HERBINIERE, Notaire à TOURS, le 14 avril 2010, il a été attribué à Monsieur Marcelo RENAUD et Madame Anahi RENAUD, la moitié indivise chacun des biens objet des présentes.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 24 janvier 2011 volume 2011P numéro 673, suivi d'une attestation rectificative en date du 10 mai 2011 publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 12 mai 2011 volume 2011P numéro 4323.

*2°/ Concernant la parcelle cadastrée section AB numéro 542 :*

Le BIEN appartenait à la Commune de PUILBOREAU pour en avoir fait l'acquisition de :

- Monsieur Lucien Maurice Philippe Marie RENAUD, veuf non remarié de Madame Jeanne Adolpheine Marie LEGEAY, né à PUILBOREAU (Charente-Maritime), le 6 février 1903,

Suivant acte reçu par Maître Alain MOREAU, Notaire à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), le 8 mai 1981,

Moyennant le prix principal de CINQ CENT MILLE FRANCS (500.000,00 FRS), en ce compris d'autres biens, payé à la publication de l'acte au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 19 mai 1981 volume 6657 numéro 17.

## **SERVITUDES**

### **RAPPEL DE SERVITUDES**

Aux termes de l'acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, le 1<sup>er</sup> juillet 2015, il a été constitué les servitudes ci-après littéralement rapportées :

#### **« 1% SERVITUDE DE PASSAGE AU PROFIT DE LA PARCELLE AB 540**

***Désignations des biens***

**FONDS SERVANT**

***Propriétaire***

***LE FOYER***

***Sur la Commune de PUILBOREAU (CHARENTE-MARITIME) (17138),  
Boulevard de la République.***

***Des parcelles de terrain à bâtir.***

***Cadastré :***

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	560	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 02 a 23 ca
AB	562	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 87 ca
AB	538	4 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 05 a 99 ca
AB	541	10 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 03 a 74 ca

***Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.***

#### **FONDS DOMINANT**

***Propriétaire : Madame Carmen SAUMON***

***Sur la Commune de PUILBOREAU (17138), Boulevard de la République.***

***Une parcelle de terrain à bâtir.***

***Cadastré :***

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	540	10 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 02 a 81 ca

***Donation suivant acte reçu par Maître MOREAU, Notaire à LA ROCHELLE, le 26 janvier 1990, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE, le 12 février 1990, volume 1990P numéro 1295.***

***Etant ici précisé que l'usufruit réservé au profit de Monsieur et Madame Henri SAUMON est maintenant sans objet par suite de leur décès survenu respectivement le 3 août 1996 et le 9 mai 1999.***

#### ***Nature de la servitude***

#### ***Servitude de passage***

***A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.***

***Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties.***

#### ***Annexe n° 1***

***Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.***

***Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.***

***Le propriétaire du fonds servant entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le***

manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

A titre de convention entre les parties, le propriétaire du fonds dominant remboursera au propriétaire du fonds servant les frais d'entretien de cette voie d'accès uniquement, à hauteur de 2/35èmes.

L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR).

**II<sup>e</sup> SERVITUDE AU PROFIT DES PARCELLES CADASTREES AB 561 et 563 :**

**Désignations des biens**

**FONDS SERVANT**

**Propriétaire**  
LE FOYER

**Sur la Commune de PUILBOREAU (CHARENTE-MARITIME) (17138),**  
Boulevard de la République.

Des parcelles de terrain à bâtir.

**Cadastré :**

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	562	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 87 ca
AB	538	4 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 05 a 99 ca

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

**Propriétaire : Madame Véronique PASQUAUD**

**Sur la Commune de PUILBOREAU (17138), Boulevard de la République.**  
Une parcelle de terrain à bâtir.

**Cadastré :**

Section	N°	Lieudit	Surface
AB	561	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 19 ca
AB	563	6 RUE DE LA REPUBLIQUE	00 ha 00 a 21 ca

Acquisition suivant acte reçu par Maître Dorothée DESFOSSES-MOREAU notaire à LA ROCHELLE le 17 mai 2013, publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 3 juin 2013, volume 2013P, numéro 4164 reprise pour ordre en date du 17 mai 2013, publiée au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 15 octobre 2013 volume 2013D numéro 15775.

**Nature de la servitude**

**Servitude de passage**

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-joint approuvé par les parties.

**Cf. Annexe n° 12**

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

*Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.*

*Le propriétaire du fonds servant entretiendra le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.*

*A titre de convention entre les parties, le propriétaire du fonds dominant remboursera au propriétaire du fonds servant les frais d'entretien de cette voie d'accès uniquement, à hauteur de 2/35èmes.*

*L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage.*

*Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à CENT CINQUANTE EUROS (150,00 EUR). »*

Un plan matérialisant lesdites servitudes a été déposé au rang des minutes du notaire soussigné, ainsi qu'il a été dit ci-dessus.

## **CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**L'IMMEUBLE** est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de **L'IMMEUBLE**.

**L'IMMEUBLE** sera divisé en SOIXANTE-NEUF (69) lots numérotés de 1 à 69.

### **DESIGNATION DES LOTS**

#### **Lot numéro un (1) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 1 du plan

Avec les vingt-sept /dix millièmes (27 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro deux (2) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 2 du plan

Avec les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro trois (3) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 3 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

#### **Lot numéro quatre (4) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 4 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 5 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 6 du plan

Avec les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 8 du plan

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 9 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 10 du plan

Avec les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix (10) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 11 du plan

Avec les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro onze (11) :**

Au sous-sol,

Un emplacement de stationnement portant le numéro 12 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro douze (12) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 13 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro treize (13) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 15 du plan

Avec les quinze /dix millièmes (15 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatorze (14) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 16 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quinze (15) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 17 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro seize (16) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 18 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 19 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 20 du plan

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 21 du plan

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt (20) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 22 du plan

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt et un (21) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 23 du plan

Avec les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 24 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-trois (23) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 25 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-quatre (24) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 26 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-cinq (25) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 27 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-six (26) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 28 du plan

Avec les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-sept (27) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 29 du plan

Avec les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-huit (28) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 30 du plan

Avec les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro vingt-neuf (29) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 31 du plan

Avec les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente (30) :**

Au sous-sol,  
Un emplacement de stationnement portant le numéro 32 du plan

Avec les vingt-cinq /dix millièmes (25 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente et un (31) :**

Au sous-sol,  
Une cave portant le numéro 1 du plan

Avec les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-deux (32) :**

Au sous-sol,  
Une cave portant le numéro 2 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-trois (33) :**

Au sous-sol,  
Une cave portant le numéro 3 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-quatre (34) :**

Au sous-sol,  
Une cave portant le numéro 4 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-cinq (35) :**

Au sous-sol,  
Une cave portant le numéro 5 du plan

Avec les quatre /dix millièmes (4 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-six (36) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 1 du plan

Avec les neuf cent vingt-quatre /dix millièmes (924 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-sept (37) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 2 du plan

Avec les sept cent quatorze /dix millièmes (714 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-huit (38) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 3 du plan

Avec les cinq cent vingt-six /dix millièmes (526 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trente-neuf (39) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 4 du plan

Avec les huit cent cinquante-trois /dix millièmes (853 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante (40) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 5 du plan

Avec les cent treize /dix millièmes (113 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante et un (41) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 6 du plan

Avec les cent vingt-quatre /dix millièmes (124 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-deux (42) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 7 du plan

Avec les trois cent quatre /dix millièmes (304 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-trois (43) :**

Au rez-de-chaussée,  
Un local à usage commercial portant le numéro 8 du plan

Avec les cinq cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (597 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-quatre (44) :**

Un appartement en duplex portant le numéro 1 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, entrée avec placard, salle d'eau avec wc, séjour avec cuisine ouverte, loggia. Au deuxième étage un palier desservant une salle d'eau avec wc, deux chambres, terrasse.

Avec les deux cent cinquante-huit /dix millièmes (258 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-cinq (45) :**

Un appartement en duplex portant le numéro 2 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, cuisine, salle d'eau avec wc, séjour, loggia. Au deuxième étage un palier desservant une salle de bains avec wc, deux chambres.

Avec les deux cent soixante-trois /dix millièmes (263 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-six (46) :**

Un appartement en duplex portant le numéro 3 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, entrée, cuisine, salle d'eau avec wc, séjour, loggia. Au deuxième étage un palier desservant une salle de bains avec wc, deux chambres.

Avec les deux cent cinquante-neuf /dix millièmes (259 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-sept (47) :**

Un appartement en duplex portant le numéro 4 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, entrée, cuisine, salle d'eau avec wc, séjour, loggia. Au deuxième étage un palier desservant une salle de bains avec wc, deux chambres.

Avec les deux cent cinquante-neuf /dix millièmes (259 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-huit (48) :**

Un appartement en duplex portant le numéro 5 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, entrée, cuisine, salle d'eau avec wc, séjour, loggia. Au deuxième étage un palier desservant une salle de bains avec wc, deux chambres.

Avec les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quarante-neuf (49) :**

Un appartement portant le numéro 6 du plan comprenant au premier étage une terrasse, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant une salle d'eau, un wc et deux chambres.

Avec les deux cent soixante et un /dix millièmes (261 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante (50) :**

Un appartement portant le numéro 7 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant une salle d'eau, un wc et deux chambres.

Avec les deux cent soixante-neuf /dix millièmes (269 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante et un (51) :**

Un appartement portant le numéro 8 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant une salle d'eau, un wc et deux chambres.

Avec les deux cent soixante et onze /dix millièmes (271 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-deux (52) :**

Un appartement portant le numéro 9 du plan comprenant au premier étage un enclos privatif, séjour avec coin cuisine, dégagement desservant un wc, une chambre une salle d'eau.

Avec les deux cent dix /dix millièmes (210 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-trois (53) :**

Un appartement portant le numéro 10 du plan comprenant au premier étage une entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc.

Avec les cent vingt-neuf /dix millièmes (129 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-quatre (54) :**

Un appartement portant le numéro 11 du plan comprenant au premier étage : séjour-cuisine, terrasse, dégagement desservant un wc, une salle d'eau, deux chambres.

Avec les deux cent quarante-deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-cinq (55) :**

Un appartement portant le numéro 12 du plan comprenant au premier étage un séjour-cuisine, salle d'eau avec wc, une chambre.

Avec les cent quarante-huit /dix millièmes (148 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-six (56) :**

Un appartement portant le numéro 13 du plan comprenant au premier étage entrée, wc, une chambre avec salle d'eau et wc, terrasse.

Avec les deux cent un /dix millièmes (201 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-sept (57) :**

Un appartement portant le numéro 14 du plan comprenant au premier étage entrée, séjour-cuisine, dégagement desservant, deux chambres, salle d'eau, une chambre avec salle d'eau, terrasse.

Avec les trois cent quarante-deux /dix millièmes (342 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-huit (58) :**

Un appartement portant le numéro 15 du plan comprenant au deuxième étage : séjour-cuisine, loggia, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau, wc.

Avec les deux cent vingt-sept /dix millièmes (227 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinquante-neuf (59) :**

Un appartement portant le numéro 16 du plan comprenant au deuxième étage : séjour-cuisine, terrasse, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau, wc.

Avec les deux cent quatre-vingt-six /dix millièmes (286 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante (60) :**

Un appartement portant le numéro 17 du plan comprenant au deuxième étage : séjour-cuisine, terrasse, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau, wc.

Avec les deux cent quatre-vingts /dix millièmes (280 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante et un (61) :**

Un appartement portant le numéro 18 du plan comprenant au deuxième étage une entrée, séjour-cuisine, salle d'eau avec wc.

Avec les cent trente et un /dix millièmes (131 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-deux (62) :**

Un appartement portant le numéro 19 du plan comprenant au deuxième étage : séjour-cuisine, loggia, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau, wc.

Avec les deux cent quarante-huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-trois (63) :**

Un appartement portant le numéro 20 du plan comprenant au deuxième étage : séjour-cuisine, salle d'eau avec wc.

Avec les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-quatre (64) :**

Un appartement portant le numéro 21 du plan comprenant au deuxième étage : entrée, wc, séjour-cuisine, une chambre avec salle d'eau et wc.

Avec les cent quatre-vingt-dix-sept /dix millièmes (197 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-cinq (65) :**

Un appartement portant le numéro 22 du plan comprenant au deuxième étage : entrée, séjour-cuisine, dégagement desservant deux chambres, salle d'eau, wc, une chambre avec salle d'eau.

Avec les trois cent quarante-cinq /dix millièmes (345 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-six (66) :**

Au premier étage,  
Un cellier au premier étage portant le numéro 1 du plan.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-sept (67) :**

Au premier étage,  
Un cellier au premier étage portant le numéro 2 du plan.

Avec les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-huit (68) :**

Au deuxième étage,  
Un cellier au deuxième étage portant le numéro 3 du plan.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro soixante-neuf (69) :**

Au deuxième étage,  
Un cellier au deuxième étage portant le numéro 4 du plan.

Avec les onze /dix millièmes (11 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

### RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

### TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	Sous-sol	Un parking	27 / 10000
2	Sous-sol	Un parking	17 / 10000
3	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
4	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
5	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
6	Sous-sol	Un parking	17 / 10000
7	Sous-sol	Un parking	19 / 10000
8	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
9	Sous-sol	Un parking	17 / 10000
10	Sous-sol	Un parking	17 / 10000
11	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
12	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
13	Sous-sol	Un parking	15 / 10000
14	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
15	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
16	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
17	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
18	Sous-sol	Un parking	19 / 10000
19	Sous-sol	Un parking	19 / 10000
20	Sous-sol	Un parking	19 / 10000
21	Sous-sol	Un parking	19 / 10000
22	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
23	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
24	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
25	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
26	Sous-sol	Un parking	16 / 10000
27	Sous-sol	Un parking	17 / 10000
28	Sous-sol	Un parking	20 / 10000
29	Sous-sol	Un parking	22 / 10000
30	Sous-sol	Un parking	25 / 10000
31	Sous-sol	Une cave	8 / 10000
32	Sous-sol	Une cave	4 / 10000
33	Sous-sol	Une cave	4 / 10000
34	Sous-sol	Une cave	4 / 10000
35	Sous-sol	Une cave	4 / 10000
36	RDC	Un local d'activité	924 / 10000
37	RDC	Un local d'activité	714 / 10000
38	RDC	Un local d'activité	526 / 10000
39	RDC	Un local d'activité	853 / 10000
40	RDC	Un local d'activité	113 / 10000
41	RDC	Un local d'activité	124 / 10000
42	RDC	Un local d'activité	304 / 10000
43	RDC	Un local d'activité	597 / 10000
44	1er et 2ème	Un appartement	258 / 10000
45	1er et 2ème	Un appartement	263 / 10000
46	1er et 2ème	Un appartement	259 / 10000
47	1er et 2ème	Un appartement	259 / 10000
48	1er et 2ème	Un appartement	260 / 10000
N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale

49	1er	Un appartement	261 / 10000
50	1er	Un appartement	269 / 10000
51	1er	Un appartement	271 / 10000
52	1er	Un appartement	210 / 10000
53	1er	Un appartement	129 / 10000
54	1er	Un appartement	242 / 10000
55	1er	Un appartement	148 / 10000
56	1er	Un appartement	201 / 10000
57	1er	Un appartement	342 / 10000
58	2ème	Un appartement	227 / 10000
59	2ème	Un appartement	286 / 10000
60	2ème	Un appartement	280 / 10000
61	2ème	Un appartement	131 / 10000
62	2ème	Un appartement	248 / 10000
63	2ème	Un appartement	151 / 10000
64	2ème	Un appartement	197 / 10000
65	2ème	Un appartement	345 / 10000
66	1er	Un cellier	11 / 10000
67	1er	Un cellier	10 / 10000
68	2ème	Un cellier	11 / 10000
69	2ème	Un cellier	11 / 10000

**TOTAL** **10000/10000**

#### EFFET RELATIF

*En ce qui concerne les parcelles cadastrées section AB numéros 401, 404, 405, 538, 541, 560 et 562 :*

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 1er juillet 2015 en cours de publication au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE.

*En ce qui concerne la parcelle cadastrée section AB numéro 542 :*

Acquisition suivant acte reçu par Maître Lanig DAOULAS, notaire à LA ROCHELLE le 1er juillet 2015 publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE le 28 juillet 2015 volume 2015P numéro 5981.

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

#### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

### Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et les cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales ainsi que ceux des eaux domestiques et, en général, les conduits, branchements, canalisations lorsqu'ils sont d'utilité commune.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements.
- Le local vélo.
- Le local poubelle.
- Les deux places pour personnes à mobilité réduite portant les numéros 7 et 14 du plan.

### Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe, sauf si tous les lots en bénéficient.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si tous les lots en bénéficient.
- L'installations de chauffage central et les panneaux chauffe-eau solaires ainsi que leurs accessoires, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornementations, décos et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui

des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

## **SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.

- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.

- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.

- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.

- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.

- Les installations des cuisines.

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.

- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

## DEUXIEME PARTIE DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

#### SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

#### SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

##### **1°/ - GENERALITES**

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

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

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

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

##### **2°/ - DESTINATION - OCCUPATION**

**L'IMMEUBLE** est destiné à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

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

**Les copropriétaires des lots sept (7), dix-huit (18), dix-neuf (19), vingt (20) et vingt et un (21) auront toutefois la faculté de clore leurs emplacements de stationnement pour les transformer en boxes. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble. Il conviendra alors de faire valider les nouveaux millièmes de copropriété en assemblée générale sur la base d'un coefficient de construction de 0,6.**

### 3°/ - HARMONIE - ASPECT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de l'**IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit **IMMEUBLE**, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de l'**IMMEUBLE**.

#### 5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

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

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

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

##### *Article 25*

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

*a) Toute délégation du pouvoir 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 des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

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

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

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

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

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

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

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

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

#### Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

#### Article 26

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6°/ - SECURITE - SALUBRITE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est

formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

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

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

## 7°/ - JOUSSANCE

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

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

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

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

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

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

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

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

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

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

## 8°/ - BALCONS - TERRASSES- ENCLOS PRIVATIFS

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

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

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

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

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

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

## 9°/ - JARDINS PRIVATIFS

L'**IMMEUBLE** ne comprend pas de jardins privatifs.

## 10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

**D/** - Les propriétaires des lots trente-sept (37), trente-huit (38), trente-neuf (39), quarante-deux (42) et quarante-trois (43) auront la possibilité d'installer des

blocs climatisations sur la façade arrière du bâtiment à l'endroit qu'indiquera l'architecte du programme.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

#### **1°/ - GENERALITES**

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

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

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

#### **2°/ - ENCOMBREMENT**

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

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

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

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

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

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

#### **3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE**

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

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

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

#### **4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

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

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

Toutes les consommations résultant de ces branchements devront pouvoir être comptabilisées par un compteur, individuel ou divisionnaire, pour le que le bénéficiaire puisse en assumer le cout.

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

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

#### **5°/ - ESPACES LIBRES**

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

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

#### **6°/ - SOUS-SOL**

Il est ici précisé que les constructions en sous-sol, s'il y en a, sont considérées comme des locaux non habitables. Ainsi ces constructions seront conformes à la réglementation et au document technique unifié (DTU) autorisant la présence éventuelle d'eaux infiltrantes.

### **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

## **CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **SECTION I - CHARGES GENERALES**

#### **1°/ - DEFINITION**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2°/ - REPARTITION

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

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

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

## SECTION II - CHARGES SPECIALES

### **A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS**

#### 1° - DEFINITION

Elles comprennent :

##### **I - Pour les escaliers :**

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

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

##### **II - Pour les couloirs :**

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

##### **III - Pour la cage d'ascenseur :**

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

c) Le coût du contrôle technique périodique.

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

##### **IV - Pour l'ascenseur :**

- \* les frais de fonctionnement,
- \* le coût du contrôle technique,
- \* le coût de la mise en conformité,
- \* la mise en place d'un dispositif de sécurité,
- \* Le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

## 2° - REPARTITION

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part charges couloirs – escaliers – ascenseurs en 1000ème
1	Sous-sol	Un parking	8/1000
2	Sous-sol	Un parking	8/1000
3	Sous-sol	Un parking	8/1000
4	Sous-sol	Un parking	8/1000
5	Sous-sol	Un parking	8/1000
6	Sous-sol	Un parking	8/1000
7	Sous-sol	Un parking	8/1000
8	Sous-sol	Un parking	8/1000
9	Sous-sol	Un parking	8/1000
10	Sous-sol	Un parking	8/1000
11	Sous-sol	Un parking	8/1000
12	Sous-sol	Un parking	8/1000
13	Sous-sol	Un parking	8/1000
14	Sous-sol	Un parking	8/1000
15	Sous-sol	Un parking	8/1000
16	Sous-sol	Un parking	8/1000
17	Sous-sol	Un parking	8/1000
18	Sous-sol	Un parking	8/1000
19	Sous-sol	Un parking	8/1000
20	Sous-sol	Un parking	8/1000
21	Sous-sol	Un parking	8/1000
22	Sous-sol	Un parking	8/1000
23	Sous-sol	Un parking	8/1000
24	Sous-sol	Un parking	8/1000
25	Sous-sol	Un parking	8/1000
26	Sous-sol	Un parking	8/1000
27	Sous-sol	Un parking	8/1000
28	Sous-sol	Un parking	8/1000
29	Sous-sol	Un parking	8/1000
30	Sous-sol	Un parking	8/1000
31	Sous-sol	Une cave	3/1000
32	Sous-sol	Une cave	3/1000
33	Sous-sol	Une cave	3/1000
34	Sous-sol	Une cave	3/1000
35	Sous-sol	Une cave	3/1000
36	RDC	Un local d'activité	0/1000
37	RDC	Un local d'activité	0/1000
38	RDC	Un local d'activité	0/1000
39	RDC	Un local d'activité	0/1000
40	RDC	Un local d'activité	0/1000
41	RDC	Un local d'activité	0/1000
42	RDC	Un local d'activité	0/1000
43	RDC	Un local d'activité	0/1000
44	1er et 2ème	Un appartement	34/1000
45	1er et 2ème	Un appartement	34/1000
46	1er et 2ème	Un appartement	34/1000
47	1er et 2ème	Un appartement	34/1000
48	1er et 2ème	Un appartement	34/1000
49	1er	Un appartement	35/1000
50	1er	Un appartement	36/1000
51	1er	Un appartement	36/1000
52	1er	Un appartement	28/1000

53	1er	Un appartement	18/1000
54	1er	Un appartement	34/1000
55	1er	Un appartement	21/1000
56	1er	Un appartement	26/1000
57	1er	Un appartement	47/1000
58	2ème	Un appartement	36/1000
59	2ème	Un appartement	40/1000
60	2ème	Un appartement	40/1000
61	2ème	Un appartement	21/1000
62	2ème	Un appartement	39/1000
63	2ème	Un appartement	24/1000
64	2ème	Un appartement	29/1000
65	2ème	Un appartement	53/1000
66	1er	Un cellier	3/1000
67	1er	Un cellier	3/1000
68	2ème	Un cellier	3/1000
69	2ème	Un cellier	3/1000

TOTAL

1000/1000ÈMES

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

### 1° - DEFINITION

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

### 2° - REPARTITION

Chaque lot privatif de stationnement participe auxdites charges à concurrence de 1/30èmes.

## C - CONSOMMATION D'EAU FROIDE

Les compteurs divisionnaires d'eau seront relevés une fois par an, à la date de clôture des comptes.

L'écart entre le relevé du compteur général et la somme des relevés des compteurs divisionnaires sera supporté par les copropriétaires ayant un compteur divisionnaire.

## D - SYSTEME DE PRODUCTION D'EAU CHAUX ET CHAUFFERIE COLLECTIVE

Les copropriétaires des logements bénéficient d'un système de chauffage gaz et de production d'eau chaude solaire

Le Syndic aura la charge de relever les kilowatts au compteur calorifique de chaque logement, à la date de la clôture des comptes.

Pour ce qui concerne les charges relatives à l'entretien du système de production et d'alimentation en eau chaude (solaire et gaz) et de chauffage, leur répartition se fera conformément au tableau ci-après.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part charges couloirs – escaliers – ascenseurs en 1000 <sup>ème</sup>
44	1er et 2ème	Un appartement	48/1000
45	1er et 2ème	Un appartement	49/1000
46	1er et 2ème	Un appartement	48/1000
47	1er et 2ème	Un appartement	48/1000
48	1er et 2ème	Un appartement	49/1000
49	1er	Un appartement	50/1000
50	1er	Un appartement	51/1000
51	1er	Un appartement	51/1000
52	1er	Un appartement	40/1000
53	1er	Un appartement	26/1000
54	1er	Un appartement	49/1000
55	1er	Un appartement	30/1000
56	1er	Un appartement	37/1000
57	1er	Un appartement	68/1000
58	2ème	Un appartement	45/1000
59	2ème	Un appartement	51/1000
60	2ème	Un appartement	50/1000
61	2ème	Un appartement	26/1000
62	2ème	Un appartement	49/1000
63	2ème	Un appartement	30/1000
64	2ème	Un appartement	37/1000
65	2ème	Un appartement	68/1000
<b>TOTAL</b>			<b>1000/1000èmes</b>

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

**I. - Le syndic peut exiger le versement :**

**1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.**

**2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.**

**3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.**

**4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.**

**5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.**

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

**II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.**

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

**2°/ -** Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

**3°/ -** Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

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

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

### **SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

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

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

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

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1.
- b) 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.

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

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

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente 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.

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

## 1°/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

## 2°/ - CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

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

## 3°/ - MUTATION ENTRE VIFS

**I.** - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4°/ - MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

### **SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

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

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

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

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

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

### **SECTION III - MODIFICATION DES LOTS**

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **SECTION IV - HYPOTHEQUE**

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

### **SECTION V - LOCATION**

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

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

## **SECTION VI - ACTION EN JUSTICE**

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

## **TROISIEME PARTIE** **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

Il est dénommé PODIOLI.

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

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

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

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

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

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

**4°/** - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

#### **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

##### **1°/ - DROIT DE VOTE**

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

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

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

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

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

## 2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

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

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

**II. -** Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

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

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

**IV. -** Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir à pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

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

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

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. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les

questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

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

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

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

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

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

### **3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES**

**I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.**

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

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

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

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

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

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

**II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.**

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

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

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

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

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

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

#### 4° - DECISIONS

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

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

##### A - Décisions Ordinaires

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

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

##### B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir 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 des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

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

**f)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

**g)** La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

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

**i)** L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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

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

## **5° - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

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

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

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

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

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

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

## **CHAPITRE VIII - SYNDIC**

### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

## SECTION II - DESIGNATION

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

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

**II. -** Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

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

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

**III. -** A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

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

**V. -** Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée

générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

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

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

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

#### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

**I.** - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 EUR) à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

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

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

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

#### **2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES**

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

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

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

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

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

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

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

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

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

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

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

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

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et

occupants de l'**IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

**III. -** Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

**a)** en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

**b)** dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

**IV. -** Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4<sup>e</sup>, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

## **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

## **QUATRIEME PARTIE**

### **AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS**

### **ASSURANCES - LITIGES**

## **CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

## **CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

**I. -** La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

**II. -** Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

**1°/** - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3°/** - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

**III. -** En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

**IV. -** Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

#### **CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

#### **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

##### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

##### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LA ROCHELLE 1, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

##### **POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégué pour être transcris dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Maîtres Pascal LEBEAU, Lanig DAOULAS et Delphine LEBOSSÉ-FAYE, Notaires associés à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 12, place de Verdun. Téléphone : 05.46.00.42.50 Télécopie : 05.46.34.25.00 Courriel : office.ldl@notaires.fr.

### **FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

### **DONT ACTE sur cinquante-cinq pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.