



17 avril 2014

Règlement de copropriété
Lot A

Jean-Charles REVÉRON
Pierre REVÉRON
Notaires associés

6, rue Jean Jaurès - CS
34530 MONTAGNAC
☎ 04 67 24 10 46
☎ 04 67 24 13 22
✉ reveron@notaires.fr



décret 71941 du 28 Novembre 1971, Empêchant
in, signature sur la dernière page. Cette
un signe de détérioration pour garantir
document.

AUTHENTICITÉ GARANTIE

15 du décret 71941 du 28 Novembre 1971
lution ou addition, signature sur la
idé ne doit présenter aucun signe de
ir l'authenticité du présent document.

AUTHENTICITÉ GARANTIE

07/16/14



116985
PR/PHQ/

2014 D N° 4980

Volume : 2014 P N° 2997

Publié et enregistré le 16/05/2014 au SPF de VERSAILLES 3

Droits : Néant

CSI : 15,00 EUR

Reçu : Quinze Euros

TOTAL : 15,00 EUR

Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Alain MORVAN

1

Geneviève BONNAUD
Chef de Contrôle

Annexes :

- 1) Plan de division
- 2) Copie document d'arpentage
- 3) Diagnostic technique
- 4) CU
- 5) Arrêtés d'alignement (2)
- 6) Certificat communal
- 7) Certificat de surface de plancher
- 8) Courrier Département des Yvelines
- 9) Arrêté de circulation
- 10) Courrier de l'étude + réponse mairie
- 11) Demande de DP + DP
- 12) CONSUEL électrique (4)
- 13) SPANC
- 14) Tableau des superficies privatives
- 15) ERNMT
- 16) Note sur les servitudes
- 17) EDD+ Plans + Note sur le calcul des millièmes de copropriété
- 18) PV AGO du REQUERANT

L'AN DEUX MILLE QUATORZE

Le DIX-SEPT AVRIL

Maître Pierre **REVERON**, notaire, soussigné, membre de la société civile professionnelle "Jean-Charles REVERON et Pierre REVERON, notaires, associé d'une société civile professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à MONTAGNAC (Hérault), 6 Rue Jean Jaurès.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE**

COMPARANTS

La Société dénommée **SUN SI MIAO**, Société civile au capital de 1.600,00 € ayant son siège social à PARIS (16ème arrondissement) 12 Bis Rue Pergolèse identifiée sous le numéro SIREN 478 314 206 RCS PARIS.

Ci-après dénommée '**LE COMPARANT** ou **LE REQUERANT**'.

PRESENCE – REPRESENTATION

La Société dénommée **SUN SI MIAO** est ici représentée par Monsieur Laurent BALADI, ici présent, agissant en qualité de gérant de ladite société, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de l'assemblée des associés dont une copie du procès-verbal certifiée conforme par le gérant est demeurée annexée aux présentes après mention.

PROJET D'ACTE

Le comparant reconnaît avoir reçu préalablement à ce jour un projet du présent acte et déclare avoir reçu toutes explications utiles.

Lequel a établi ainsi qu'il suit **l'état descriptif de division et le règlement de copropriété** de l'immeuble ci-après désigné :

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 bâtis, 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**.

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.

III. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi

Carrez par le cabinet GOUDARD et ASSOCIES, Géomètres-Experts à ARGENTEUIL (95100) 69 rue A.G. Belin, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

PLAN

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET
PARTIES PRIVATIVES

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES
PRIVATIVES ET COMMUNES

CHAPITRE V : CHARGES DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VI : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE
LOTS - HYPOTHEQUES

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE VII : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE VIII : SYNDIC

CHAPITRE IX : CONSEIL SYNDICAL

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-
SURELEVATIONS

CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES

CHAPITRE XII : RECONSTRUCTION

CHAPITRE XIII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

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 IMMEUBLE** dénommé «**VILLA ROQUEMONT**» sur un terrain situé à MEULAN EN YVELINES (Yvelines) 5, chemin de la Pierre à Poisson, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
			ha	a	ca
AP	160	Rue de la Pierre Poisson		13	38

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble ou à un ensemble immobilier ci-après désigné :

L'immeuble objet des présentes consiste en six (6) lots, répartis dans cinq bâtiments A, B, C, D et E.

Le bâtiment A est élevé sur rez-de-chaussée et combles, il comprend :

- Au rez-de-jardin : un appartement (lot 1)
- Au rez-de-chaussée : un appartement (lot 2)
- Aux combles : deux appartements (lots 3 et 4)

Le bâtiment B est élevé sur rez-de-jardin et rez-de-chaussée, il comprend :

- Au rez-de-jardin : une cuisine (lot 1)
- Au rez-de-chaussée : une partie de chambre (lot 2)

Le bâtiment C est élevé sur rez-de-chaussée, il comprend :

- Au rez-de-chaussée : une pièce (lot 2)

Le bâtiment D est élevé sur rez-de-chaussée, il comprend :

- Au rez-de-chaussée : un garage (lot 5)

Le bâtiment E est élevé sur rez-de-chaussée, il comprend :

- Au rez-de-chaussée : un garage (lot 6)

L'ensemble de copropriété se décompose de la façon suivante :

- 4 lots, numérotés de 1 à 4, constituant quatre appartements au rez-de-jardin, rez-de-chaussée et combles des bâtiments A, B et C ;
- 1 lot, numéroté 5, constituant un garage avec une cour au rez-de-chaussée du bâtiment D ;
- 1 lot, numéroté 6, constituant un garage au rez-de-chaussée du bâtiment E

DIVISION CADASTRALE

L'immeuble sus désigné provient de la division d'une propriété partiellement bâtie qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le cabinet GOUDARD et associés, Géomètres-experts à ARGENTEUIL (95100) 69 rue A.G. BELIN en date du 6 décembre 2013 sous le numéro 693 V, dont une photocopie demeurera ci-annexée.

L'original sera déposé au Service de la publicité foncière avec un extrait cadastral.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
AP	56	00 24A 78Ca	AP	160	00Ha 13A 38Ca	AP	161	00Ha 11A 40Ca

Observation étant ici faite qu'originellement les biens immobiliers étaient cadastrés section AH numéro 163 et 164 et qu'aux termes d'un arrêté préfectoral du 26 octobre 1982 ces deux anciennes parcelles ont été réunies pour former la nouvelle parcelle cadastrée section AP numéro 56, tel qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement publié au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème} le 30 décembre 1986, volume 1986 P n°8235.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

DIAGNOSTIC PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, le **REQUERANT** déclare qu'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celle de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité a été effectué par le cabinet GOUDARD et ASSOCIES, Géomètres-Experts à ARGENTEUIL (95100) 69 rue A.G. Belin, le 3 janvier 2014.

Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-annexée.

PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, savoir :

- 1) Plan cadastral
- 2) Plan de division
- 3) Plan de masse
- 4) Plan de rez-de-jardin
- 5) Plan du rez-de-chaussée
- 6) Plan des combles

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

1°) Un certificat d'urbanisme

Il résulte d'un certificat d'urbanisme, dont l'original demeurera ci-annexé, délivrée le 21 octobre 2013, sous le numéro CUb 078 401 13 M0001 par l'autorité administrative ce qui suit littéralement retranscrit :

"ARTICLE 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée, toutefois l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le projet se situant à proximité d'une falaise de calcaire grossier, celui-ci devra réaliser une étude de stabilité par un expert dûment mandaté ainsi que des travaux nécessaires à la mise en sécurité de la propriété et des occupants préalablement à la réalisation du projet.

ARTICLE 2

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
- article L 111-1-4, article R111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21.*

Zone et coefficient d'occupation des sols :

- Zone N

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- I6 - Servitudes concernant les mines et carrières établies au profit des titulaires de titres miniers, de permis d'exploitation de carrières ou d'autorisation de recherches de mines et de carrières.

Périmètres à l'intérieur desquels sont applicables les dispositions des articles 71 à 73 du Code minier.

- T5 - Servitudes aéronautiques de dégagement instituées en application des articles L. 281-1 et R 241-1 à R 243-3 du Code de l'aviation civile ;

- AC1 - Monuments historiques (classés ou inscrits) Mesures de classement et d'inscription prises en application des articles 1^{er} à 5 de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques avec l'indication de leur étendue.

Périmètres de protection éventuellement délimités par décrets en Conseil d'Etat en application de l'article 1^{er} (Alinéas 2 et 3) de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques classés ou inscrits.

Zones de protection des monuments historiques créées en application de l'article 28 de la loi du 2 mai 1930 modifiée ;

Périmètres de protection des monuments historiques classés ou inscrits et portés sur la liste visée ci-dessus, tels qu'ils résultent des dispositions combinées des articles 1^{er} et 13 bis de la loi du 31 décembre 2013 ;

- 9 - Zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains.

- T4 - Servitudes aéronautiques de balisage instituées en application des articles L. 281-1 et R. 241-1 à R. 243-3 du Code de l'aviation civile.

ARTICLE 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi
Eau potable	Oui
Electricité	Oui
Assainissement	Non
Voirie	Oui

ARTICLE 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 5%
TA Départementale	Taux : 1,30 %
TA Ile-de-France	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Versement pour dépassement du plafond légal de densité	Coefficient = 1
Redevance bureau	235 € (euro) / m ²

ARTICLE 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à la déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour la non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 123-1-2 et L; 332-6-1-2° b) du code de l'urbanisme).

ARTICLE 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes.

- demande de permis de démolir."

2°) Arrêté d'alignement

Il résulte d'un arrêté d'alignement n°121 délivré par la mairie de MEULAN-EN-YVELINES le 23 septembre 2013 que le chemin de la pierre à Poisson et le chemin de la grande Carrière ne sont grevés à cette date d'aucune servitude (à l'alignement). Ces deux chemins sont des voies piétonnes.

Il résulte d'un arrêté d'alignement n°135 délivré par la mairie de MEULAN-EN-YVELINES le 22 octobre 2013 que le chemin de la grande Carrière n'est pas grevé à cette date d'aucune servitude (à l'alignement). Ce chemin est carrossable en partie jusqu'à la chaîne et se termine en chemin de terre.

3°) Certificat communal

Il résulte d'un certificat délivré par la mairie de MEULAN EN YVELINES le 23 septembre 2013, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, ce qui suit littéralement retranscrit :

"La mairie de MEULAN-en-YVELINES certifie que la propriété cadastrée AP 56, appartenant à la SCI SUN SI MIAO, représentée par Monsieur BALADI Laurent, est située 5 chemin de la Pierre à Poisson.

Cet immeuble n'est pas situé dans un périmètre de rénovation urbain, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat.

Il est situé dans une zone de carrières et n'a pas fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité.

En vertu de la loi 99-471 du 8 juin 1999 et par délibération du 5 novembre 2001, le Conseil municipal a décidé de ne pas inscrire la commune de Meulan-en-Yvelines dans une zone contaminée par les termites.

Par arrêté préfectoral A-00-00564 du 2 mai 2000, l'ensemble du département des Yvelines est classé zone à risque d'exposition au plomb, et cet arrêté est applicable à compter du 1^{er} octobre 2000.

Le droit de préemption a été institué sur la commune, à l'exception de la zone N, par délibération du Conseil municipal du 26 septembre 1988.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 16 décembre 2009."

4°) Certificat de surface plancher des bâtiments existants

Il résulte d'un certificat de surface plancher des bâtiments existants établi par le cabinet GOUDARD et associés, Géomètres-experts sus-nommés, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, que :

- la Surface de plancher du lot A est de 296 m²

- la Surface de plancher du lot B est de 166 m²

5°) Courrier du Département

Il résulte d'un courrier du Département des Yvelines en date du 8 octobre 2013, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, ce qui suit littéralement retranscrit :

"Dans l'état des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés :

Le terrain repéré sur le plan joint, portant le cachet du service et situé :

section cadastrale : AP

commune : MEULAN-EN-YVELINES

département : 78

code INSEE : 78401

est situé en dehors de la zone susceptible d'être affectée par les désordres des anciens travaux souterrains abandonnés voisins.

Il appartient au demandeur de vérifier la concordance du plan joint avec l'implantation réelle de la propriété objet de la demande.

Il appartient au demandeur de vérifier la concordance du plan joint avec l'implantation réelle de la propriété objet de la demande.

Les renseignements par écrits sont payants le demandeur réglera la somme de 10 EUROS par demande dès réception de l'avis de recouvrement qui lui sera adressé par la Paierie Départementale des Yvelines."

6°) Arrêté permanent de circulation

Aux termes d'un arrêté en date du 3 octobre 2012, il a été décidé ce qui suit littéralement retranscrit :

".../...

Vu que le chemin de la Pierre à Poisson est un chemin piéton, communal,

Considérant qu'il est nécessaire d'autoriser la circulation des véhicules sur cette voie, d'une largeur de 4 mètres, à une vitesse inférieure de 15 km/heure :

1°) en sens unique, vers la montée, pour les résidents de l'ensemble immobilier des huit petits collectifs, qui sortiront par le parc résidentiel des Annonciades, pour lesquels une servitude de passage est créée,

2°) exclusivement, en double sens, pour le propriétaire du n°5 du chemin,

Dans tous les cas, la circulation des piétons restera prioritaire.

Le stationnement sera strictement interdit, afin de permettre l'accès aux véhicules de secours et d'incendie.

ARRETE

Article 1^{er} : A compter du 31 octobre 2012, le chemin de la Pierre à Poisson sera rendu à la circulation, jusqu'au numéro 5, et sera limité à 15 km/heure.

1°) en sens unique, vers la montée, pour les résidents de l'ensemble immobilier des huit petits collectifs, qui sortiront par le parc résidentiel des Annonciades, pour lesquels une servitude de passage est créée,

2°) exclusivement, en double sens, pour le propriétaire du n°5 du chemin,

Dans tous les cas, la circulation des piétons restera prioritaire.

Article 2 : Le stationnement et l'arrêt seront strictement interdits dans le chemin de la Pierre à Poisson, afin de permettre la libre circulation des véhicules de secours et d'incendie.

Article 3 : les services techniques auront la charge de mettre en place les panneaux de signalisation appropriés au code de la route.

Cette dernière devra être conforme aux dispositions actuellement en vigueur.

Article 4 : tout véhicule à l'arrêt ou en stationnement sur cette voie sera verbalisé selon l'article R. 417-10 du code de la route et fera l'objet d'une mise en fourrière.

Article 5 : le présent arrêté sera inséré dans l'arrêté général de circulation dans l'agglomération n°06.2055 du 15 décembre 2005.

.../...

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

- Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction de **L'IMMEUBLE** n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du Travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

- Déclaration préalable

Le **REQUERANT** a déposé une déclaration de travaux exemptés de permis de construire à la mairie de MEULAN-EN-YVELINES le 24 septembre 2004 ayant pour objet : "*Percements pour création fenêtres et portes vitrées. Châssis aluminium laqué couleur bronze mat. Raccords enduit façade identique à l'existant ton pierre.*"

Aux termes d'une décision en date du 3 novembre 2004 numéro DT784 0104N2037, Monsieur le maire de la ville de MEULAN-EN-YVELINES a décidé ce qui suit littéralement retranscrit :

"ARTICLE 1

Il n'est pas fait opposition aux travaux faisant l'objet de la demande, sous réserve des prescriptions suivantes : Le pétitionnaire respectera strictement les réserves émises par l'Architecte des Bâtiments de France en ce qui concerne la nature et l'aspect des matériaux (murs, toitures, menuiseries...) qui doivent être identiques à ceux de l'existant.

ARTICLE 2

Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Un extrait du présent arrêt sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois."

Une copie de ces documents est demeurée annexée aux présentes après mention.

Courrier du notaire soussigné :

Aux termes d'un courrier adressé à la mairie de MEULAN-EN-YVELINES par lettre recommandée avec demande d'avis de réception le 11 décembre 2012, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, le notaire soussigné a exposé et demandé ce qui suit littéralement retranscrit :

*" M. **BALADI**, gérant de la société dénommée **SCI SUN SI MIAO** propriétaire de cet immeuble, m'a informé qu'il existait un contentieux avec la mairie de MEULAN EN YVELINES portant sur l'aménagement des serres situées à côté de cet ensemble immobilier et ne faisant pas partie de l'ensemble immobilier visé ci-dessus. Un document d'arpentage de la parcelle cadastrée section AP n°56 étant en cours de réalisation pour isoler l'assiette de la copropriété dont je suis chargé de mettre en place en collaboration avec le vendeur et son géomètre.*

*Monsieur **BALADI** es qualité a acquis ce bien au cours de l'année 2004. Cette acquisition a été suivie d'une période travaux d'aménagement de l'immeuble existant qui consistait en une maison à usage d'habitation.*

Lesdits travaux d'aménagement ont impliqué l'augmentation du nombre de logements (de 1 à 4).

Le représentant de la société propriété m'a déclaré que la réunion des conditions de mise en état d'habitabilité a été constatée au cours de l'année de 2006 période à partir de laquelle les appartements ont été mis en location.

Monsieur BALADI ayant simplement obtenu une déclaration de travaux exemptés de permis de construire le 3 novembre 2004 concernant la modification de la façade existante (DT 7840104N2037).

Le gérant de la société propriétaire m'ayant déclaré ne pas avoir effectué de travaux augmentant la surface habitable. Lesdits travaux ayant permis l'aménagement et la location de quatre appartements de cet immeuble depuis 2006.

Je vous saurai gré de bien vouloir me confirmer :

1°) Que cet ensemble immobilier composé de quatre appartements depuis plus de 6 ans ne fait l'objet d'aucune sujétion particulière tant sur le plan administratif que fiscal.

2°) Que rien ne s'oppose à la régularisation de l'acte authentique de vente cité en référence."

Réponse de la mairie :

Aux termes d'un courrier en date du 17 décembre 2012, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention, la mairie de MEULAN-EN-YVELINES a répondu ce qui suit littéralement retranscrit :

".../...

En effet, comme vous l'indiquez, la maison à usage d'habitation se trouvant 5, rue de la Pierre à Poisson n'est pas concerné par cette infraction, mais uniquement la véranda de 110 m², créée sans autorisation, en deux logements, dans une zone naturelle en espèce boisé classé, avec le périmètre de l'architecte des bâtiments de France, et des carrières.

Par conséquent, la ville a saisi le tribunal correctionnel par l'intermédiaire de la direction départementale des territoires de Versailles, le service contentieux, pour condamner Monsieur BALADI Laurent à une amende.../..."

- CONSUEL électrique

Sont demeurés annexées après mention les copies de quatre attestations de conformité en date du 26 février 2014 du CONSUEL pour chacun des quatre appartements créés dans l'immeuble visé ci-dessus et ainsi qu'il sera expliqué ci-après.

- Assurance dommages-ouvrage

Le REQUERANT déclare que L'IMMEUBLE n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

- Carnet d'entretien

Un carnet d'entretien de L'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

- Assainissement

Le VENDEUR déclare :

- que l'immeuble est équipé d'un assainissement de type individuel et entre dans le champ de l'article L 1331-11-1 du Code de la santé publique.

- qu'un contrôle de l'installation a été effectué depuis moins de trois ans, ainsi qu'il résulte du rapport demeuré aux présentes après mention.

Il résulte de ce diagnostic que les travaux suivants doivent être effectués :

1°) **déconnecter les eaux usées pré traitées du puits**

2°) **créer sur la parcelle une filière de traitement adaptée à la capacité d'accueil du logement**

3°) **rendre accessible les différents regards de l'installation."**

- SUPERFICIE DE LA PARTIE PRIVATIVE

La superficie de la partie privative des lots ci-après désignés, dans la mesure où ils sont soumis aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 Juillet 1965 dite « loi Carrez », est de, savoir :

- 50,1 m² pour le lot numéro 1.
- 122,3 m² pour le lot numéro 2.
- 51,5 m² pour le lot numéro 3.
- 45,4 m² pour le lot numéro 4.

Ainsi qu'il résulte du tableau des surfaces privatives demeuré ci-annexé établi par le Cabinet GOUDARD et associés, Géomètres-Experts à ARGENTEUIL (95100) 69 rue A.G. Belin le 4 décembre 2013.

- Etat parasitaire

L'IMMEUBLE se trouve dans une zone délimitée par arrêté préfectoral comme étant une zone contaminée ou susceptible de l'être.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

- Protection de l'environnement

Le notaire informe des dispositions de l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ci-après relatées :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. »

En outre, le notaire soussigné rappelle qu'il convient également de s'intéresser à la question du traitement des terres qui seront excavées. Elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans une décharge de catégorie 1, 2 ou 3 selon leur degré de pollution (loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 et loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992 relative à l'élimination des déchets).

Le requérant déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés au sens de l'article 3 de la loi n° 75-633 du 15 Juillet 1975 ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'Environnement ;
- que **L'IMMEUBLE** n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation (loi n° 92-646 du 13 Juillet 1992) ;

- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;

- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par la loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ;

- qu'il n'a pas reçu de l'administration, sur le fondement de l'article 1^{er} de la loi n° 76-663 sus-visée, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état ;

- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration ;

- qu'il n'a pas connaissance d'incident ou accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux, selon les dispositions de l'article 18 de la loi sur l'eau du 3 Janvier 1972.

S'il se révèle que les lieux dont il s'agit figurent sur la liste des installations classées, le requérant fera son affaire, à ses frais, de les faire sortir de ce répertoire et de les remettre en état au sens de l'article L 512-17 du Code de l'Environnement.

Risques naturels, technologiques et miniers

Le **REQUERANT** déclare au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que la commune sur laquelle est situé LE BIEN objet des présentes est concernée par un plan de prévention des risques naturels approuvé le 13 février 2006, le ou les risques naturels pris en compte sont : **MOUVEMENT DE TERRAIN.**

L'immeuble objet des présentes est situé dans le périmètre d'exposition délimité par ce plan ainsi qu'il résulte de la copie du dossier communal d'information et de la carte du diagnostic concernant le bien demeurées ci-annexées.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers.

Les parties sont informées que l'immeuble objet des présentes se situe **en zone de sismicité 1** et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations les règles édictées par les articles L 111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Un état des risques naturels et technologiques en date du **9 avril 2014**, soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

SECTION III - EFFET RELATIF - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean BERRA, notaire à PALAISEAU (Essonne) le 16 septembre 2004 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème}, le 26 octobre 2004, volume 2004 P n°9278.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné appartient à la société **SUN SI MIAO**, par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, alors pour une plus grande contenance, de :

Monsieur André François Eugène GOUSSON, commerçant retraité, et Madame Gisèle Françoise Odile CAUQUIS, commerçante retraitée, son épouse, demeurant ensemble à MEULAN (78250) 5 rue de la Pierre à Poisson.

Nés savoir :

Monsieur GOUSSON à MAREIL-LE-GUYON (78490) le 12 octobre 1939.

Madame GOUSSON à SAINT-FLORENT-LE-JEUNE (45600) le 20 avril 1942,

Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Georges LABADIE notaire à MONTFORT-L'AMAURY, le 1^{er} octobre 1963, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT-FLORENT-LE-JEUNE (45600), le 5 octobre 1963.

Ledit régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de trois cent quatre vingt seize mille trois cent soixante sept euros (396.367,00 €), payé comptant et quittancé à l'acte.

Ce paiement ayant eu lieu à concurrence de 63.367,00 €, de ses deniers personnels, et à concurrence de 330.000 € des deniers lui provenant d'un prêt de pareille somme qui lui a été consenti par la BANQUE HERVET, suivant acte reçu par Maître Jean BERRA, Notaire à PALAISEAU (Essonne) le 16 septembre 2004.

Une expédition dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème}, le 26 octobre 2004, volume 2004 P n°9278.

Et inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise au service de la publicité foncière de VERSAILLES 3^{ème}, le 26 octobre 2004, volume 2004 V, numéro 2976, contre la société SUN SI MIAO, pour sûreté en principal de la somme de 330.000 €, montant du prêt à elle consenti en vue du paiement de la partie du prix d'acquisition sus-énoncée.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

- Du chef de Monsieur et Madame GOUSSON :

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartenaient, pour une plus grande contenance, à Monsieur et Madame GOUSSON, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite, de :

Monsieur Jacques Marie BERTHELOT, Administrateur de Société et Madame Denise Aimée Blanche Madeleine GAUMONT, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (75004) 28 Quai de Béthune.

Nés, savoir :

Monsieur à RENNES (Ille et Vilaine) le 1^{er} juin 1899,

Madame à PARIS (75010) le 14 novembre 1900.

En vertu d'un acte reçu par Maître FERRAND, Notaire à MEULAN, le 18 décembre 1969.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 27.745,72 € (182.000 F), payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 19 janvier 1970, volume 7347, numéro 14.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été présenté au notaire soussigné.

- Du chef de Monsieur et Madame BERTHELOT :

Le bien immobilier dépendait de la communauté de biens qui existait entre Monsieur et Madame BERTHELOT, sus-nommés, par suite de l'acquisition que Monsieur BERTHELOT en a faite, seul, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

Monsieur Xavier MERESSE, propriétaire, et Madame Jeanne LELQUIGNY, son épouse, demeurant ensemble à COURBEVOIE (Seine), 31 Boulevard de la Mission Marchand (à l'époque POISSY - Seine et Oise -), 34 Boulevard Victor Hugo.

Nés, savoir :

Monsieur à COURBEVOIE (Seine) le 6 octobre 1881.

Madame à SAINT DENIS (Seine) le 27 novembre 1885.

En vertu d'un acte reçu par Maître POPELIN, notaire à PARIS, et Madame AUBRY, notaire à MEULAN, en date du 6 novembre 1936.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé en l'acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES, le 24 novembre 1936, volume 198, numéro 5.

L'état délivré sur cette publication, du chef des vendeurs, s'est révélé négatif en toute inscription.

SERVITUDES

Le requérant déclare qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur l'immeuble ci-dessus désigné et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme et de celle figurant dans une note demeurée annexée aux présentes après mention.

SECTION IV : SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 7 avril 2014 et certifié à la date du 4 avril 2014 révèle les inscriptions suivantes :

1°) Inscription de PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS prise au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES le 26 octobre 2004, volume 2004 V n°2976.

Suivant acte reçu par Me BERRA, notaire à PALAISEAU le 16 septembre 2004.

Domicile élu en l'étude.

Contre la société SUN SI MIAO

Montant principal : 330.000 € ; Accessoires : 66.000 €

Taux d'intérêt : 4,50 %

Date extrême d'exigibilité : 5 octobre 2021

Date extrême d'effet : 5 octobre 2023

2°) Inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES le 9 mai 2005, volume 2005 V n°1228.

Suivant acte reçu par Me BERRA, notaire à PALAISEAU le 24 mars 2005.

Domicile élu en l'étude.

Contre la société SUN SI MIAO

Montant principal : 110.000 € ; Accessoires : 22.000 €

Taux d'intérêt : 3,92 %

Date extrême d'exigibilité : 24 mars 2017

Date extrême d'effet : 24 mars 2019

3°) Inscription d'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE prise au 3^{ème} bureau des hypothèques de VERSAILLES le 8 mars 2006, volume 2006 V n°1113.

Suivant acte reçu par Me BERRA, notaire à PALAISEAU le 17 janvier 2006.
Domicile élu en l'étude.
Contre la société SUN SI MIAO
Montant principal : 130.000 € ; Accessoires : 26.000 €
Taux d'intérêt : 3,50 %
Date extrême d'exigibilité : 5 décembre 2020
Date extrême d'effet : 5 décembre 2022

Le **REQUERANT** déclare que la situation hypothécaire résultant du renseignement sus-visé est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

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 **SIX (6)** lots numérotés de **UN (1)** à **SIX (6)**.

DESIGNATION DES LOTS

Les lots sont ainsi composés :

LOT NUMERO UN (1)

Dans les Bâtiments A et B,

Un Appartement comprenant :

- au rez-de-jardin : une entrée, une pièce, une chaufferie, un dégagement, une cuisine, une salle de bain et un water-closet.
- un jardin

Accès par les parties communes générales, du côté de la rue de la Pierre à Poisson et la servitude de passage piéton grevant le lot B de la division au profit du lot A, du côté du chemin de la Grande Carrière.

Et les cent quatre vingt deux/millièmes (182/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO DEUX (2)

Dans les bâtiment A, B, et C

Un appartement comprenant :

- Au rez-de-chaussée : une entrée, une cuisine, une pièce, un salon, une salle à manger, deux chambres, une salle de bains, deux pièces, un water closet et deux dégagements avec placards.
- trois jardins.

Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 2 et 3, du côté du chemin de la Pierre à Poisson et la servitude de passage piéton grevant le lot B de la division au profit du lot A, du côté du chemin de la Grande Carrière.

Et les trois cent quatre vingt quatorze/millièmes (394/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le Bâtiment A,

Un Appartement comprenant :

- Aux combles : un dégagement, deux pièces avec placards, un salon avec un coin cuisine, une salle de bain avec un placard et un water closet.

- Une mezzanine.

Deux escaliers d'accès privatif situés à l'intérieur et à l'extérieur.

Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 2 et 3, du côté du chemin de la Pierre à Poisson et la servitude de passage piéton grevant le lot B de la division au profit du lot A, du côté du chemin de la Grande Carrière.

Et les cent soixante et onze/millièmes (171/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le Bâtiment A,

Un appartement comprenant :

- Aux combles : un séjour-salon avec un coin cuisine, une pièce, un dégagement, une salle de bain avec water closet et une chambre avec placards.

- un jardin et une terrasse.

Accès par les parties communes générales, du côté de la rue de la Pierre à Poisson et la servitude de passage piéton grevant le lot B de la division au profit du lot A, du côté du chemin de la Grande Carrière.

Et les cent quatre vingt dix/millièmes (190/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO CINQ (5)

Un garage.

Accès par les parties communes générales et lot 6, du côté du chemin de la Pierre à Poisson et la servitude de passage piéton grevant le lot B au profit du lot A, du côté du chemin de la Grande Carrière.

Et les trente quatre/millièmes (34/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO SIX (6)

Un garage.

Accès par le chemin de la Pierre à Poisson.

Présence des compteurs d'eau des lots 1 à 4.

Et les vingt neuf/millièmes (29/1000èmes) des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

Conformément à l'article 71 du décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959.

N° du lot	Bat.	Escalier	Etage	Nature du lot	Q. PART PC/°
1	A et B		rez-de-jardin	Appartement	182
2	A, B, C		Rez-de-chaussée	Appartement	394
3	A		Combles	Appartement	171
4	A		Combles	Appartement	190
5	D		Extérieur	Garage	34
6	E		Extérieur	Garage	29
				TOTAL	1000

DETERMINATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, il est précisé que la méthode de calcul des quotes-parts de parties communes et la répartition des charges retenue a été établie par le cabinet GOUDARD et ASSOCIES, Géomètres-Experts à ARGENTEUIL (95100) 69 rue A.G. Belin, le 3 janvier 2014, ainsi qu'il résulte de la note demeurée annexée aux présentes après mention.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol constituant le terrain sus désigné dans l'état descriptif de division qui précède, avec toutes les servitudes, autres droits et obligations qui s'y rapportent,
- lorsqu'ils ne sont pas la propriété des compagnies concessionnaires, administrations services concédés ou autres tiers, et qu'ils assurent la desserte générale du bâtiment :
 - toutes les canalisations, câbles et lignes des réseaux divers d'alimentation en eau et électricité et d'évacuation des eaux pluviales, des eaux usées, des eaux de ruissellement et de drainage ; ce, dans tout leur parcours depuis le branchement propre au bâtiment en ce compris les branchements généraux et tous accessoires à ces choses, tels que leur revêtements de toute nature (gaine, fourreaux, etc...), ainsi que tous appareils et compteurs affectés à la desserte générale de l'ensemble de l'immeuble.

Sont également accessoires aux parties communes les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol,
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin qui sont choses communes.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont celles affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, à charge par lui d'en assurer l'entretien et le fonctionnement suivant les conditions du présent règlement.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et seulement si les choses ci-dessous énumérées se trouvent à l'intérieur du lot :

1°) les revêtements de sol quels qu'ils soient, ainsi que les enduits et revêtements intérieurs de quelque nature que ce soit sur les murs, les plafonds et les poteaux,

2°) les portes d'accès, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets et stores, les appuis de fenêtres, les garde-corps et tous accessoires à ces choses,

3°) les cloisons intérieures avec leurs portes,

Il est précisé que les cloisons et murs séparant les parties privatives et non compris dans le gros-œuvre sont mitoyens entre les locaux ou espaces qu'ils séparent; et que ceux séparant les parties privatives des parties communes (escaliers, etc...) sont parties communes.

4°) les canalisations, câbles et lignes intérieures au local et assurant sa distribution exclusive et particulière en eau, électricité, téléphone, l'évacuation des eaux usées et le tout à l'égout depuis leur branchement sur les canalisations et lignes communes, ainsi que lesdits branchements et tous robinets d'arrêts dans leur parcours à l'intérieur de la partie privative,

5°) les compteurs individuels dont les compteurs d'électricité s'ils ne sont pas la propriété des compagnies concessionnaires,

6°) les conduits et tuyaux de ventilation individuels aux locaux privatifs ou les parties de ces conduits et tuyaux situés à l'intérieur de ceux-ci si ces conduits et tuyaux sont communs à plusieurs locaux privatifs,

7°) tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux et notamment, sans que cette énumération soit limitative :

- les installations sanitaires et hygiéniques,
- les placards,
- la serrurerie et la robinetterie,
- la décoration intérieure (peintures, boiseries, moulures, ornements divers, papiers, tentures, décors...).

Les parties privatives ci-dessus énoncées sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

SECTION III - PARTIES COMMUNES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

I - BÂTIMENT A :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment A.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le gros œuvre du bâtiment, soit notamment ;
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

II - BÂTIMENT B :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment B.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le gros œuvre du bâtiment, soit notamment ;
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

III - BATIMENT C :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment C.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le gros œuvre du bâtiment, soit notamment ;
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

IV - BATIMENT D :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment D.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le gros œuvre du bâtiment, soit notamment ;
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

V - BATIMENT E :

L'ensemble de l'immeuble constitue le bâtiment E.

Les charges comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- le gros œuvre du bâtiment, soit notamment ;
- les fondations, les poteaux, voiles, dalles, planchers, poutres,
- la couverture avec son étanchéité et sa protection d'étanchéité,
- et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment.

VI - PARTIE COMMUNE SPECIALE AUX LOTS 2 et 3

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- tout ce qui constitue l'aire de circulation, en ce le revêtement du sol et le portail d'accès pour les piétons.
- l'entretien des contrôles (digicodes, caméras...), s'ils existent.

VII - ANTENNE TV :

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et si l'antenne collective existe :

- l'équipement nécessaire au fonctionnement de l'antenne de télévision et à la distribution de l'information captée.

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 dérogée 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'entière 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 en bon père de famille 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 expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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 titre exclusif à l'habitation principale, secondaire ou saisonnière, à l'exclusion de toute activité commerciale ou libérale.

Aucun exercice professionnel, même à titre provisoire, ne sera accepté.

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.

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 de balcons, vérandas ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires 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, 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 identiques à celles existantes.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, vérandas, 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, clôtures séparatives, vérandas ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

4°/ - PLAQUES EVOQUANT UNE ACTIVITE

Conformément aux dispositions qui précèdent, aucune plaque professionnelle ou faisant référence à une activité même non lucrative n'est admise en quelque endroit.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER** 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.

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 locaux et autres dépendances, est strictement prohibé.

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.

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.

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.

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

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 appareils de climatisation individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'IMMEUBLE**.

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

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°/ - JOUISSANCE

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 radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, 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 rigoureusement respectée.

8°/ - JARDINS

Les copropriétaires devront maintenir constamment leur jardin en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Par exception, la construction de piscine est autorisée à la condition de ne pas porter atteinte aux réseaux existants.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de **L'IMMEUBLE** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

Les haies pouvant séparer ces jardins, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation.

Il reviendra au syndic de copropriété de veiller au strict respect des règles d'entretien et d'élagage visées ci-dessus

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

9°/ - 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, 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 climatisation 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, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, 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 co-proprétaires 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.

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.

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'ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux 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.

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.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent 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

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveront les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteront seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

PRINCIPES

Les charges de l'immeuble sont ventilées en charges générales et en un certain nombre de charges spéciales.

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

A ce sujet, il est ici rappelé les dispositions de l'article 10 de la Loi du 10 Juillet 1965 :

Article 10 : Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

C'est ainsi, qu'en l'absence de compteurs divisionnaires d'électricité, il sera procédé à la ventilation des consommations entre les divers circuits d'éclairage, forfaitairement sur la base des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

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 syndic.

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 syndic 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 syndic 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, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) 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 du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti **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

I - Répartition des charges de bâtiment A :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A seront à la charge des propriétaires des lots **1 à 4**, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

II - Répartition des charges de bâtiment B :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A seront à la charge des propriétaires des lots **1 et 2**, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

III - Répartition des charges de bâtiment C :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A seront à la charge du propriétaire du lot **2**, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

IV - Répartition des charges de bâtiment D :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A seront à la charge du propriétaire du lot **5**, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

V - Répartition des charges de bâtiment E :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A seront à la charge du propriétaire du lot **6**, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

VI - Répartition des charges de la partie commune spéciale aux lots 2 et 3 :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration de la cour : les portails et les aires de circulation dans la copropriété seront réparties entre les propriétaires des lot 2 et 3, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

VII - Répartition des charges d'antenne TV :

Les charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes spéciales relatives à l'antenne TV seront réparties entre les propriétaires des lots 1 à 4, conformément au tableau de répartition des charges ci-après.

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES

LOT	BAT	CHARGES GENERALES	QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES SPECIALES							
			Bât A	Bât B	Bât C	Bât D	Bât E	PC2	Antenne TV	
1	A et B	182	162	410						1
2	A, B et C	394	434	590	1000				697	1
3	A	171	223						303	1
4	A	190	181							1
5	D	34				1000				
6	E	29						1000		
TOTAL :		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	4

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 au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produire 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, en tant que de besoin, 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. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale et le privilège mobilier prévus à l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, et en cas de vente du lot, par le privilège spécial immobilier visé par l'article 19-1 de ladite loi.

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 au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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.

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 LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'IMMEUBLE**, les lots à usage de locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

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 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 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 l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction 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 l'ancien propriétaire.

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.

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 licitation 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 solidairement 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-propiété, 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 du décret précité.

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.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, le nu-propiétaire ne peut être tenu qu'aux grosses réparations de l'article 606 du Code Civil.

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-propiétaire, 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 l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, 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 de l'unanimité requise 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 lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

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 expressément 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 "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA VILLA ROQUEMONT**"

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** appartiennent 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.

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.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic.

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 copropriétaire 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 quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du 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. 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 du décret précité.

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, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

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.

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 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 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 délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables 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-I 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 expressément 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) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.

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, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront 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) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de **L'IMMEUBLE** ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

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

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

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

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 à 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.

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.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

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 aliéna 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 travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, 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 syndicat 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 choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

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

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au 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 défallants 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, Monsieur Laurent **BALADI**, demeurant à MEULAN EN YVELINES (Yvelines) 5, chemin de la Pierre à Poisson, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Monsieur Laurent **BALADI**, intervenant aux présentes, déclare expressément accepter cette fonction.

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.

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.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un

syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date 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.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, 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.

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 en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement 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 ET GESTION

I. - Le syndic recrutera 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.

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.

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. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

Il détiendra les archives du syndicat, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

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 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.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, 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 toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts 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°, 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.

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 juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

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 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; 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 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 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'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 privés, 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 privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

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 aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

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 expressément 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 expressément 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.

CHAPITRE XII - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, le cas échéant, des dispositions ci-après concernant la décision d'améliorer le bien détruit.

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affectait moins de la moitié des lots du bâtiment en cause, la remise en état de ce dernier serait obligatoire, si la majorité des copropriétaires sinistrés la demandait.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent article, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction bénéficie de la garantie indiquée au paragraphe **REGLEMENT DES CHARGES** ci-dessus.

La valeur de reprise ou la produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise se état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées au paragraphe AMELIORATION du présent règlement

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées audit paragraphe.

Si la reconstruction ou la remise se état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes ;

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. À défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par le copropriétaire sinistré. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix du rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts aux taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

CHAPITRE XIII -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 **VERSAILLES 3^{ème}**, 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 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

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter une quote-part.

CARACTERE AUTHENTIQUE DES ANNEXES

Toutes les annexes sus-relatées ont été portées à la connaissance des parties et sont revêtues d'une mention d'annexe signée par elles et le notaire, elles ont le caractère authentique comme faisant partie intégrante de la minute.

DONT ACTE sur quarante-neuf (49) pages.

Comprenant :

Paraphes

- renvoi approuvé : 0
- barre tirée dans des blancs : 0
- blanc bâtonné : 0
- ligne entière rayée : 0
- chiffre rayé nul : 0
- mot nul : 0

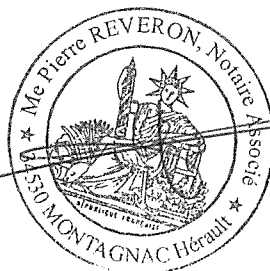
Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite par le Notaire soussigné, les parties ont signé le présent acte avec ledit Notaire.

Suivent les signatures

Enregistré sur Etat : 125,00 Euros

POUR COPIE AUTHENTIQUE

soussigné, Délivrée et certifiée conforme à l'original par le Notaire
Etablie sur 49 pages sans renvoi ni mot nul.



Reliure Conforme à l'Article
toute substitution ou
bande ne doit prése
l'authenticité du pri
BANDE INTA
Reliure Conforme à
Empêchant toute
dernière page. Ce
détérioration pour
BANDE INTA

DEPIE95E 01 69 46 62 32 - REF. 27.04