

Rép n°

6206

Dossier n°

23690

TV
DU 08 décembre. 2005

Me

notaire
en second

EDD - Règlement Co-habite

par SNC ICH Invest

Code n°

(CARCASSONNE. 30 rue) Brangien - 91154

société titulaire d'un office notarial

PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

236900 01

AML/BM/

L'AN DEUX MILLE CINQ,

Le Huit Décembre .

A Ris-Granges (91130), 87 rue de Guigney, Ieuille
V. Valdi.

Maître Alexandre MOREAU-LESPINARD, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle « Frédéric DUCOURAU, Alain DURON, Philippe LABACHE, Pierre LANDAIS, Alexandre MOREAU-LESPINARD et Jean-Jacques POURQUET », titulaire d'un Office Notarial à ARCACHON (Gironde), 169, Boulevard de la Plage, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée SNC J.C.M. INVEST, Société en nom collectif au capital de 152 449 euros, dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17630), 8 Promenade de la Côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380470286 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Représentée par :

Madame Martine AUBARD, gérante de ladite société, demeurant à SAINT-GENEVIEVE DES BOIS (91700) 90 Avenue Gabriel Péri

Agissant en qualité de GERANTE de ladite société pour avoir été renouvelée dans ses fonctions aux termes d'une assemblée des associés en date du 20 septembre 2000 et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 17 des statuts, de la loi et aux termes d'une délibération des associés en date du 15 novembre 2005, dont une copie certifiée conforme par le gérant est demeurée ci jointe aux présentes après visa des parties

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à CARCASSONNE (Aude), 30 Rue Jean Bringer.

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 Monsieur Georges GAYTE, Géomètre-Expert à LA ROCHELLE, 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.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par la société EPH, le 02 juin 2005 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

P L A N

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 : 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** sur un terrain situé à CARCASSONNE (Aude), 30 Rue Jean Bringer

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BM	287	30 Rue Jean Bringer	00ha 04a 97ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Un immeuble à usage d'habitation avec cours intérieures et dépendance, élevé de trois étages sur rez de chaussée avec deux caves en sous sol , locaux commerciaux sur rez de chaussée sur rue

Précision étant ici faite que la porte d'entrée ainsi que l'escalier sont inscrits sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques en vertu d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Education Nationale en date du 10 avril 1949.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Un batiment unique, comprenant :

- au sous sol : deux emplacements de cave et un escalier d'accès
- au rez de chaussée : deux locaux commerciaux donnant sur la rue, un porche d'entrée, une cour avec escalier accès cave et accès étages, un autre porche, un local poubelle, un local comptage, un local W.C.commerce, deux espaces habitables à aménager donnant sur une autre cour

- au premier étage : un escalier , un palier et quatre espaces habitables à aménager
- au deuxième étage : un escalier, un palier et trois espaces habitables à aménager
- au troisième étage : un palier et deux espaces habitables à aménager

SECTION II - PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Est demeurée ci-jointe et annexée au présent acte, une note de renseignements d'urbanisme délivrée par la Mairie de CARCASSONNE le 21 février 2005, portant le numéro 145, qui précise concernant le BIEN objet des présentes :

* A : Droit de préemption :

le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) : renforcé/commune

*B: Nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain :

Plan d'occupation des sols (P.O.S.) – Zone UAD (i), approuvé le 08 septembre 1983, révisé le 14 mars 1997

*C : Nature des servitudes d'utilité publique applicables au terrain :

-le terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique

- le terrain situé dans un site inscrit

- secteur sauvegardé

*D : Opération concernant le terrain : néant

*E : Observations et prescriptions particulières :

- périmètre de restauration mobilière

- zone inondable du POS

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la Santé Publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus-visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par la société EPH le 21 Janvier 2005 .

Les conclusions de ce diagnostic ont été les suivantes "*Il été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante TUYAUTERIES EN FIBROCIMENT*"




- Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Une recherche de la présence de plomb dans les parties communes a été établi par la société AUDOISE PARASITAIRE ET CONSEIL, le 21 janvier 2005

Les conclusions de cette recherche ont été les suivantes : *"L'état des risques d'accessibilité au plomb a révélé la présence de revêtement dégradés contenant du plomb"*

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

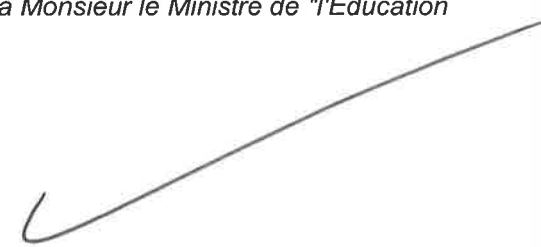
Aux termes de l'acte d'achat par Monsieur JOURDAN de Monsieur JEANJEAN et de Mademoiselle JEANJEAN, en date du 05 janvier 1966, dont il sera ci après parlé dans l'origine de propriété, au paragraphe intitulé CONDITIONS PARTICULIERES, ce qui suit littéralement rapporté :

*"En outre, Monsieur JOURDAN acquéreur sera tenu ainsi qu'il s'y oblige ,
"d'observer exactement toutes les prescriptions qui sont imposées par la loi aux
"propriétaires d'immeuble ou de parties d'immeuble classés comme monuments
"historiques, notamment :*

*"1° Il ne pourra pas , sans avoir obtenu au préalable l'autorisation de Monsieur "le
Ministre de l'Education Nationale détruire ou déplacer des parties d'immeuble "classées, y
faire aucun travail de restauration, de réparation ou de modification "quelconque.*

*"2° Il ne pourra dans la même autorisation préalable, établir sur lesdites "parties
aucune servitude conventionnelle de quelque nature que ce soit .*

*"3° En cas de d'aliénation de la maison, il sera tenu d'avertir son acquéreur de
"l'exercice du classement et de notifier l'aliénation à Monsieur le Ministre de "l'Education
Nationale dans les quinze jours de sa date".*

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE -

Le BIEN objet des présentes appartient à la SNC J.C.M. INVEST, pour l'avoir acquis, en qualité de marchand de biens, de :

La Société dénommée **S.C.I. LES CORDELIERS**", Société Civile Immobilière au capital de 109763,29 EUR, dont le siège est à CARCASSONNE (11000), 30 rue Jean Bringer, identifiée au SIREN sous le numéro 329868327 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CARCASSONNE.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandre MOREAU-LESPINARD, notaire soussigné, le 8 décembre 2005

Une expédition de cet acte est en cours de publicité au bureau des Hypothèques de CARCASSONNE

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

I.- du Chef de la SCI LES CORDELIERS

LA SCI LES CORDELIERS était propriétaire du bien objet des présentes, par suite de l'apport immobilier effectué par Monsieur Louis de Gonzague Camille Pierre JOURDAN, pharmacien biologiste (né à CARCASSONNE le 05 aout 1935) époux de Madame Gabrielle Marie Louise HUC, demeurant à CARCASSONNE rue Buffon, lors de la constitution de la SCI LES CORDELIERS

Aux termes d'un acte reçu par Maître BENEDITTI, notaire à CARCASSONNE, les 14 et 16 avril 1984,

Sous la condition suspensive du non exercice par la commune de CARCASSONNE du droit de préemption lui profitant en vertu de la loi et des textes en vigueur.

Aux termes de cet acte l'immeuble apporté a été évalué à 106.714,31 euros

La commune de CARCASSONNE n'a pas exercé son droit de préemption, la condition a été réalisée le 3 mai 1984

Une expédition de ces actes a été publiée au bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, le 22 mai 1984, volume 6516 numéro 7.

Il n'a pas été représenté au notaire soussigné, l'état délivré sur cette publicité.

II.- Du chef de Monsieur JOURDAN

Le bien objet des présentes, appartenait à titre de bien propre et personnel, à Monsieur Louis de Gonzague JOURDAN, ci dessus nommé, qualifié et domicilié, par suite de l'acquisition qu'il en a faite seul, en qualité d'époux contractuellement séparé de biens, de :




- Monsieur Jules Léon Marie JEANJEAN propriétaire demeurant à SAINT HILAIRE
- et de Mademoiselle Madeleine, Henriette, Sidonie, Marie JEANJEAN propriétaire demeurant à SAINT HILAIRE

Aux termes d'un acte reçu par Maître Léonard BENEDETTI, notaire à CARCASSONNE, le 05 janvier 1966

Cette vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de CARCASSONNE, le 21 janvier 1966, volume 3317 numéro 58.

Il n'a pas été représenté au notaire soussigné, l'état délivré sur cette publicité.

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, établi par Monsieur Georges GAYTE, expert près la Cour d'Appel, Ingénieur Conseil à LA ROCHELLE, 3bis rue Delayant, 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 TREIZE (13) lots numérotés de 1 à 13

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

AU SOUS SOL : Un EMPLACEMENT DE CAVE .
Et les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

AU SOUS SOL : Un EMPLACEMENT DE CAVE .
Et les trois/millièmes (3/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

AU REZ DE CHAUSSEE : Un LOCAL COMMERCIAL .
Et les quarante six/millièmes (46/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

AU REZ DE CHAUSSEE : Un LOCAL COMMERCIAL .
Et les cent quatre/millièmes (104/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

AU REZ DE CHAUSSEE : Un LOCAL COMMERCIAL AMENAGEABLE en W.C. .
Et les neuf/millièmes (9/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.




Lot numéro six (6) :

AU REZ DE CHAUSSEE - PREMIER ET DEUXIEME ETAGES : un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les quatre-vingt quatorze/millièmes (94/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

AU REZ DE CHAUSSEE ET PREMIER ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les quatre-vingt dix neuf/millièmes (99/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

AU PREMIER ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les cent vingt trois/millièmes (123/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

AU PREMIER ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les cent vingt six/millièmes (126/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

AU DEUXIEME ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les cent quatorze/millièmes (114/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

AU DEUXIEME ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les cent vingt quatre/millièmes (124/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

AU TROISIEME ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les soixante quatorze/millièmes (74/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

AU TROISIEME ETAGE : Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER .

Et les quatre-vingt deux/millièmes (82/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

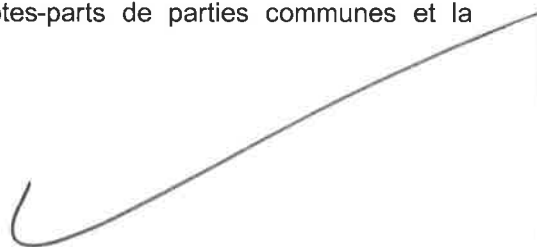
N° des lots	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
1	AU SOUS SOL :	Un EMPLACEMENT DE CAVE	2/1000
2	AU SOUS SOL :	Un EMPLACEMENT DE CAVE	3/1000
3	AU REZ DE CHAUSSEE :	Un LOCAL COMMERCIAL	46/1000
4	AU REZ DE CHAUSSEE :	Un LOCAL COMMERCIAL	104/1000
5	AU REZ DE CHAUSSEE :	Un LOCAL COMMERCIAL AMENAGEABLE EN W.C.	9/1000
6	AU REZ DE CHAUSSEE - PREMIER ET DEUXIEME ETAGES :	Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER	94/1000
7	AU REZ DE CHAUSSEE ET PREMIER ETAGE :	Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER	99/1000
8	AU PREMIER ETAGE :	UN ESPACE HABITABLE A AMENAGER	123/1000
9	AU PREMIER ETAGE :	UN ESPACE HABITABLE A AMENAGER	126/1000
10	AU DEUXIEME ETAGE :	Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER	114/1000
11	AU DEUXIEME ETAGE :	Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER	124/1000
12	AU TROISIEME ETAGE :	Un ESPACE HABITABLE A AMENAGER	74/1000
13	AU TROISIEME ETAGE :	UN ESPACE HABITABLE A AMENAGER	82/1000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

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

Les parties communes comprennent notamment :

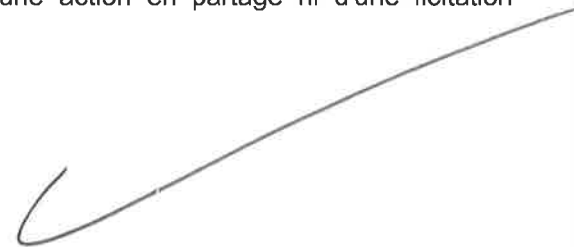
- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins s'il en existe.
- Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs-pignons, mitoyens ou non.
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.
- Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,
- Les souches de cheminées,
- Les conduits de fumée, coffres et gaines, les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W. C. et ceux de ventilation des salles de bains, ainsi que leur mécanisme,.
- Les ornements des façades, les balcons et loggia s'il en existe y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol.
- Le(s) vestibule(s) et couloir(s) d'entrée(s), escaliers(s), cage(s) et palier(s).
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie s'il en existe, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles s'il en existe, le local poubelle.
- La ou les rampe(s) d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage s'il en existe et tous autres dégagements des garages.
- Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants s'il en existe.
- La loge du concierge et les autres locaux communs s'il en existe.
- La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe.
- Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures s'il en existe, les gaines et branchements d'égout.
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz s'il y a lieu, de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve de mazout s'il y a lieu, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives.
- L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes,
- Le droit d'affouiller ces cour et jardin,
- 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 constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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




La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'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 usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des locaux rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire .

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

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de **L'IMMEUBLE**; aucun dépôt ni stockage ne pourra avoir lieu dans les parties communes..

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

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un

appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

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 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 ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de **L'IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

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

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

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

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

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

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

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

4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

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

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de **L'IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des

assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit **IMMEUBLE**, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de l'**IMMEUBLE**.

5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **L'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 garages 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 dans le cahier des charges.

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

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



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

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

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

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

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

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

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

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

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

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

7°/ - 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 ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, 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 privés.

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 privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée.

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

8°/ - BALCONS - TERRASSES

L'IMMEUBLE ne comprend de balcons et/ou terrasses.

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

L'IMMEUBLE ne comprend pas de jardins privés.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, 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-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

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

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

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

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

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

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.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ -DEFINITION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS,

1° - DEFINITION

Elles comprennent :



I - Pour les escaliers :

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

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

II - Pour les couloirs :

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

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

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 doit 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.

Pour la mise en oeuvre 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 :

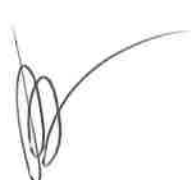
- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

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 CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'IMMEUBLE**, les lots à usage de caves ou 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 extrajudiciaire, 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.

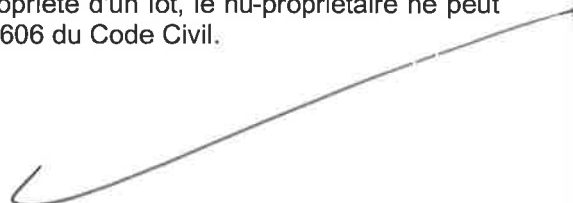
III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à **L'IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 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-propriétaire 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-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de 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 **LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 30 RUE JEAN BRINGER**

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

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




Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

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

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

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

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 définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

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 étant compté à partir de la date d'envoi.

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 oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

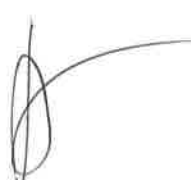
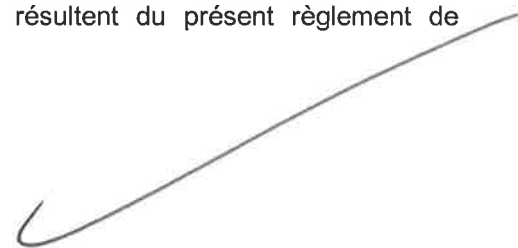
Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été 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 défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et 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.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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




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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société HISTORIA PRESTIGE dont le siège est à RIS ORANGIS (91130) Immeuble Le Vivaldi, 87 route de Grigny exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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 le 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 :

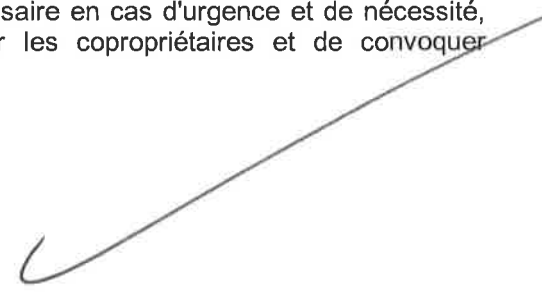
1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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 syndic, 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.

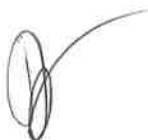
II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

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

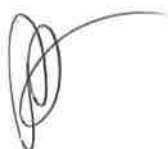
L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation 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 privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

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

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à 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 - 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 Bureau des Hypothèques de CARCASSONNE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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



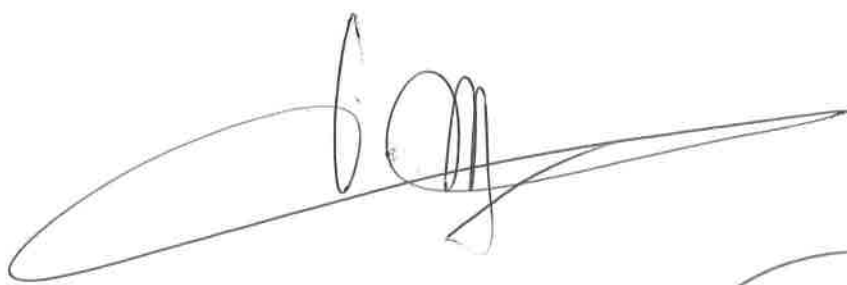
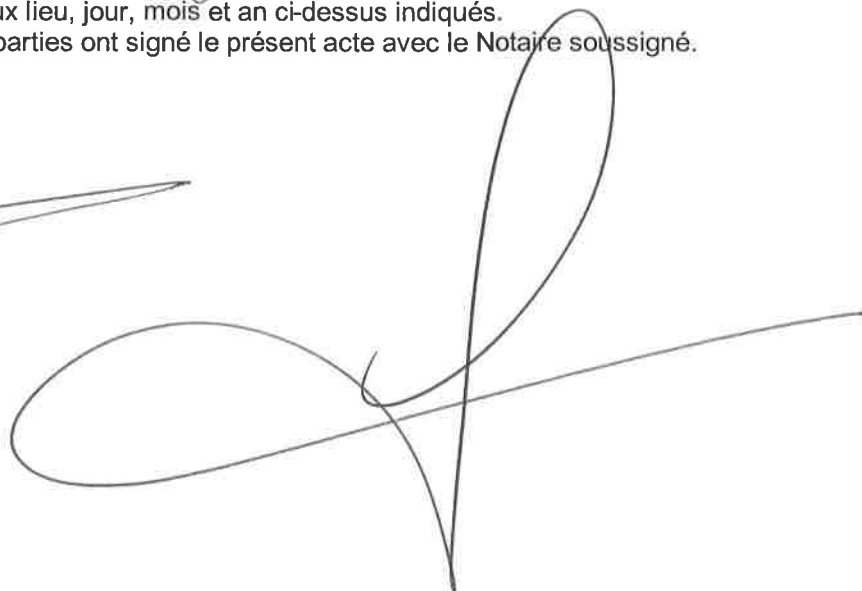
d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

Comprenant :

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

DONT ACTE sur quarante et une pages.
Paraphes

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

~~DROIT DU TIMBRE~~
~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
~~AUTORISATION~~
DU 23 MARS 1976

L'AN DEUX MILLE CINQ
Le 15 NOVEMBRE

A La Flotte,
Au siège social de la société ci-après nommée,

Annexé à la minute
par M^e Alexandre MOREAU
Notaire soussigné

La Société dénommée **SNC JCM INVEST**, Société en nom collectif au capital de 152449,02 Euros, dont le siège est à LA FLOTTE EN RE (17630), 8 Promenade de la côte, identifiée au SIREN sous le numéro 380470286 et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de LA ROCHELLE.

Se sont réunis ses membres, en **assemblée générale ordinaire**, sur convocation verbale.

Puis, le Président déclare que le texte de la résolution proposée a été mis à la disposition des membres de la société et qu'ils ont eu la possibilité de poser toutes questions, ce dont l'assemblée lui donne acte.

L'assemblée est présidée par Madame Martine AUBARD, agissant en qualité de GERANTE.

Est désigné comme secrétaire : Monsieur Jean-Charles JASSOGNE.

Tous les associés sont présents

Le quorum est par suite atteint.

Les membres peuvent en conséquence valablement exprimer leur vote.

Lecture est donnée de l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

1^{ère} RESOLUTION

Acquérir moyennant le prix de six cent cinquante mille euros (650.000 €), comprenant la commission d'un montant de soixante cinq mille euros Toutes Taxes Comprises (65.000 € T.T.C) due à L & L Uzès Real Estate Agency, 5 rue Plan de l'Oume à Uzès (Gard).

Payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique et aux charges et conditions suivantes, le bien ci-après désigne.

Et par là même accepter de signer :

-tout acte authentique de vente ainsi que tout RCP ou modificatif au RCP relatif à cet immeuble,

PA w

- tout acte de prêt afin d'obtenir les fonds nécessaires à l'acquisition de l'immeuble ainsi que le financement des frais qui seront garantis par un privilège de prêteur de deniers et une hypothèque conventionnelle

Cet acte authentique devant être consenti sous les conditions de toutes les pièces d'urbanisme, hypothécaires, sanitaires et de non préemption par la Mairie, sachant qu'un dépôt de garantie d'un montant de trente deux mille cinq cent Euros (32.500 €) a été déposée en l'étude de Maître Ferrand, notaire à Capendu.

Etant observé que l'acquisition dont il s'agit n'entre pas dans le champ d'application de l'article L 271-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Désignation du bien immobilier

Un immeuble à usage d'habitation sis à CARCASSONNE (11000), 30 rue Jean Bringer à CARCASSONNE (11000), cadastré BM 287 pour une contenance cadastrale de 4a et 97 ca.

L'immeuble à usage d'habitation possède une cour intérieure et dépendance, est élevé de trois étages sur rez de chaussée avec une petite cave en sous sol, comprenant 10 appartements et local commercial et garage sur rez de chaussée, sur rue.

La porte d'entrée ainsi que l'escalier de l'immeuble sont inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en vertu d'un arrêté de Monsieur le Ministre de l'Education Nationale en date du 10 avril 1949.

Conditions générales de l'opération

S'obliger au paiement du prix.

Prendre l'option fiscale suivante : Marchand de biens.

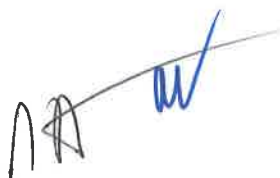
Veiller :

- à ce que toutes les prescriptions légales relatives au bien dont il s'agit soient respectées (selon la nature du bien, mesurage, contenance, diagnostics amiante, saturnisme, termites, gaz...).
- à ce qu'aucune servitude ou prescription ne vienne, soit diminuer la valeur dudit bien, soit créer des charges financières à l'endroit du constituant non prévues aux présentes.

S'engager à prendre le bien vendu dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aises et dépendances, sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit, sauf si ce dernier est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

Rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services tels que notamment l'eau, l'électricité.



Se faire remettre tous titres et pièces, en donner décharge, signer tous actes de vente, RCP ou modificatif au RCP relatif à cet immeuble.

Copropriété – charges – travaux

L'acquéreur sera redevable des charges de copropriété à compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente.

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte ;

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

Cette résolution est mise aux voix
La résolution est adoptée à l'unanimité

2^{ème} RESOLUTION

Accepter l'emprunt qui lui a été consenti suivant la lettre d'accord de la BECM.

DISCUSSION

La discussion est ensuite ouverte ;

Personne ne demandant plus la parole, le Président met aux voix la résolution à l'ordre du jour :

Cette résolution est mise aux voix
La résolution est adoptée à l'unanimité

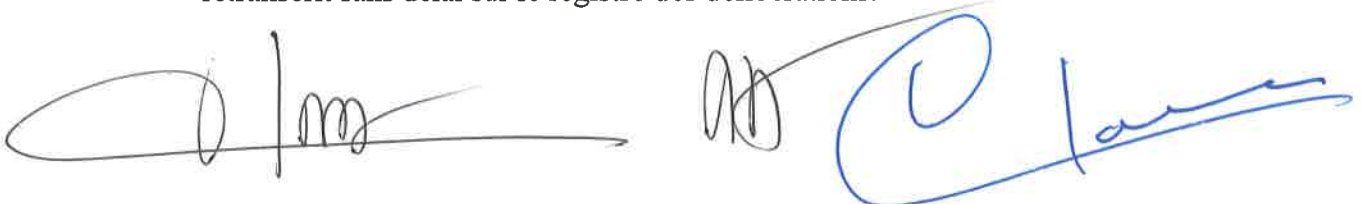
POUVOIRS

L'assemblée générale confère tous pouvoirs, avec faculté de substituer, à Madame Martine AUBARD à l'effet de signer toutes pièces et tous actes nécessaires à l'accomplissement de la résolution prise, et d'une manière générale d'effectuer tout ce qui sera utile et nécessaire à la conclusion du contrat.

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat et des déclarations du constituant par le seul fait de l'accomplissement de l'opération, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à 16 heures.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui après lecture, a été signé par le Président, le secrétaire de séance et les membres présents, et sera retranscrit sans délai sur le registre des délibérations.



VILLE DE CARCASSONNE

~~PROFIT DU TITRE 11000~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

Immeuble 30 Rue Jean Bringer

Annexe à la minute d'un acte reçu
par M^e Alexandre MOREAU-LESPLAARD
Notaire soussigné

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

DESCRIPTION GENERALE

**DESIGNATION DES LOTS
TANTIEMES DE COPROPRIETE**

**TABLEAUX DES TANTIEMES DE COPROPRIETE
ATTACHES A CHAQUE LOT**

TANTIEMES DE CHARGES

PLANS

Le 19 juillet 2005



Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
5, rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

1 – SITUATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier, situé 30 Rue Jean Bringer, à CARCASSONNE (11000), cadastré section BM sous le numéro 287, pour une contenance cadastrale de 497 m².

2 – DESCRIPTION

L'immeuble est composé d'un rez-de-chaussée sur trois étages et d'un sous-sol.

3 – DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Les définitions ci-après pourront être adaptées au règlement de copropriété propre à l'immeuble concerné.

PARTIES COMMUNES GENERALES :

Les parties communes comprennent :

- Le sol
- Les murs et clôtures séparatives dans la mesure où ils appartiennent à la copropriété, ou leur mitoyenneté dans le cas où ils seraient mitoyens. Il est précisé que les délimitations avec les propriétés riveraines n'ont pas été réalisées.
- Les circulations piétonnes communes.
- Les gaines et réseaux généraux jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à la construction.
- Tous les droits accessoires de ces parties communes générales.

PARTIES COMMUNES SPECIALES :

Les parties communes spéciales au bâtiment comprennent :

- Les fondations, gros murs de façade et de refend, les murs pignons mitoyens ou non.
- Le gros œuvre des planchers à l'exclusion des revêtements de sol.
- La couverture du bâtiment.
- Les souches, gaines et conduits de cheminée.
- Les escaliers, circulations et locaux techniques.
- Les gaines et réseaux propres au bâtiment.
- Tous les accessoires de ces parties communes spéciales.



4 - PLANS

Les Documents graphiques joints au présent descriptif ont fait l'objet de relevés.

La délimitation avec les propriétés voisines n'a pas été effectuée (recherche des mitoyennetés entre autre).

Plans annexes :

Plan de situation au 1 /7 500

Extrait du plan cadastral au 1/1000

Plan du sous-sol au 1/100

Plan du rez-de-chaussée au 1 /100

Plan du 1^{er} Etage au 1/100

Plan du 2^{ème} Etage au 1/100

Plan du 3^{ème} Etage au 1/100

5 - DIVISION - CALCUL

5.1 Méthode de calcul

5.1.1 Tantièmes de copropriété

Les surfaces de l'enveloppe des lots, en dehors des murs et piliers figurant comme parties communes selon les indications fournies, ont été utilisées pour le calcul des tantièmes de propriété, pondérées en fonction de la destination, l'ensoleillement et du niveau.

Les tantièmes ont été répartis sur la base de la surface pondérée ainsi obtenue, pour un entier égal mille tantièmes.



5.1.2 Surfaces pondérées prises en compte pour les calculs des quotes-parts dans la copropriété du sol

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Surface Habitable m2	Cave m2
1	Sous-sol	Emplacement cave		1.8
2	Sous-sol	Emplacement cave		2.4
3	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	40	
4	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	91	
5	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	8	
6	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	9	
	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	38	
	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	36	
7	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	56	
	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	31	
8	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	108	
9	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	111	
10	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	100	
11	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	109	
12	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	65	
13	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	72	

5.1.3 Tantièmes de charges

Les tantièmes des charges communes générales sont identiques aux tantièmes de propriété. Les tantièmes des charges d'entretien des circulations, des escaliers ont été calculés en utilisant les surfaces de l'enveloppe des lots, pondérés en fonction de leur niveau dans les bâtiments concernés.



6 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – DESIGNATION DES LOTS

Base de répartition 1000 millièmes

6.1 Constitution des lots

Le présent règlement fait l'objet d'une division en 13 lots numérotés de 1 à 13.

LOT N° 1 : Il comporte

- Au sous-sol, un emplacement cave,
Et les deux millièmes des parties communes générales.....2/1000

LOT N° 2 : Il comporte

- Au sous-sol, un emplacement cave,
Et les trois millièmes des parties communes générales.....3/1000

LOT N° 3 : Il comporte

- Au rez-de-chaussée un local commercial,
Et les quarante six millièmes des parties communes générales.....46/1000

LOT N° 4 : Il comporte

- Au rez-de-chaussée, un local commercial,
Et les cent quatre millièmes des parties communes générales.....104/1000

LOT N° 5 : Il comporte

- Au rez-de-chaussée, un local commercial aménageable en W.C
Et les neuf millièmes des parties communes générales.....9/1000

LOT N° 6 : Il comporte

- Au rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage, un espace habitable à aménager,
Et les quatre vingt quatorze millièmes des parties communes générales.....94/1000

LOT N° 7 : Il comporte

- Au rez-de-chaussée et 1^{er} étage, un espace habitable à aménager,
Et les quatre vingt dix neuf millièmes des parties communes générales.....99/1000

LOT N° 8 : Il comporte

- Au 1^{er} étage, un espace habitable à aménager,
Et les cent vingt trois millièmes des parties communes générales.....123/1000

LOT N° 9 : Il comporte

- Au 1^{er} étage, un espace habitable à aménager
Et les cent vingt six millièmes des parties communes générales.....126/1000



LOT N° 10 : Il comporte

- Au 2^{ème} étage, un espace habitable à aménager,
Et les cent quatorze millièmes des parties communes générales..... 114/1000

LOT N° 11 : Il comporte

- Au 2^{ème} étage, un espace habitable à aménager,
Et les cent vingt quatre millièmes des parties communes générales.....124/1000

LOT N° 12 : Il comporte

- Au 3^{ème} étage, un espace habitable à aménager,
Et les soixante quatorze millièmes des parties communes générales.....74/1000

LOT N° 13 : Il comporte

- Au 3^{ème} étage, un espace habitable à aménager,
Et les quatre vingt deux millièmes des parties communes générales.....82/1000

1000/1000^e



7 - **TABEAU RECAPITULATIF - TANTIEMES GENERAUX - QUOTE-PART DANS LA COPROPRIETE DU SOL - QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES**

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Quote-part en 1000 ^{ème}
1	Sous-sol	Emplacement cave	2
2	Sous-sol	Emplacement cave	3
3	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	46
4	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	104
5	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	9
6	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage 2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	94
7	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	99
8	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	123
9	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	126
10	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	114
11	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	124
12	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	74
13	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	82

1000/1000^e



8 – **TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN ET DE RECONSTRUCTION
DU BATIMENT**

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Quote-part en 1000 ^{ème}
1	Sous-sol	Emplacement cave	2
2	Sous-sol	Emplacement cave	3
3	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	46
4	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	104
5	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	9
6	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage 2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	94
7	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	99
8	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	123
9	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	126
10	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	114
11	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	124
12	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	74
13	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	82

1000/1000^e



9 - **TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES SITUEES AU REZ-DE-CHAUSSEE Y COMPRIS LE LOCAL POUBELLES ET LE LOCAL COMPTAGE**

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Quote-part en 1000 ^{ème}
1	Sous-sol	Emplacement cave	2
2	Sous-sol	Emplacement cave	3
3	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	46
4	Rez-de-Chaussée	Local Commercial	104
5	Rez-de-Chaussée	Espace habitable à aménager	9
6	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage 2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	94
8	Rez-de-Chaussée 1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager Espace habitable à aménager	99
8	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	123
9	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	126
10	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	114
11	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	124
12	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	74
13	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	82

1000/1000^e



10 - **TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DU COULOIR DE CIRCULATION DU SOUS-SOL**

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Quote-part en 1000 ^{ème}
1	Sous-sol	Emplacement cave	429
2	Sous-sol	Emplacement cave	571

1000/1000^e

11 - **TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ESCALIER ET PARTIES COMMUNES DESSERVANT LES ETAGES**

N° du Lot	Etage	Nature du lot	Quote-part en 1000 ^{ème}
8	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	182
9	1 ^{er} Etage	Espace habitable à aménager	188
10	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	186
11	2 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	203
12	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	132
13	3 ^{ème} Etage	Espace habitable à aménager	109

1000/1000^e



VILLE DE CARCASSONNE

PLAN DE SITUATION

Immeuble 30 Rue Jean Bringer

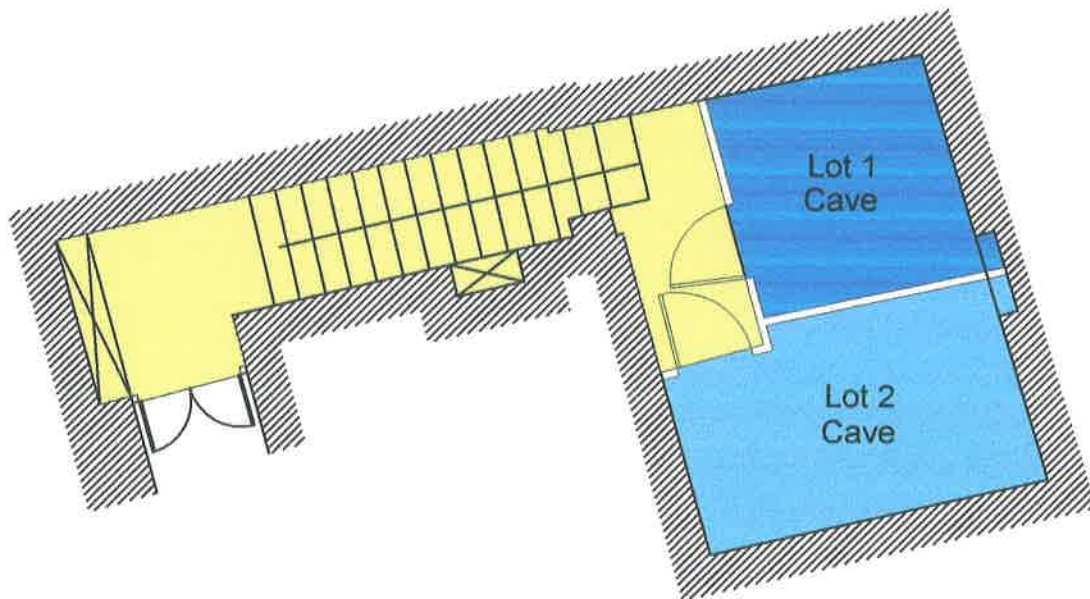
cadastrée section BM n° 287

Echelle 1/7 500



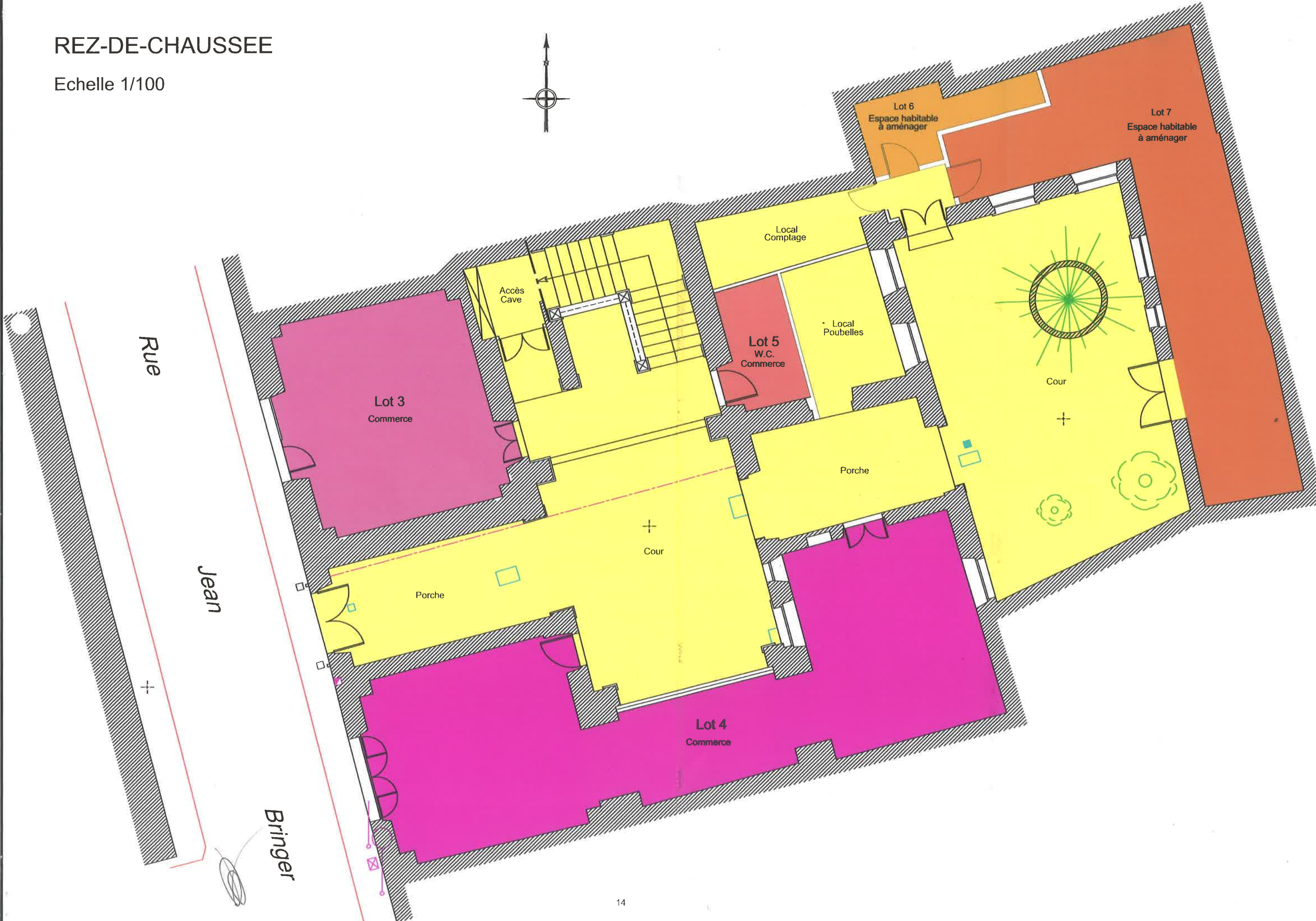
SOUS-SOL

Echelle 1/100



REZ-DE-CHAUSSEE

Echelle 1/100



1^{er} ETAGE

Echelle 1/100

Rue

Jean

Bringer



3^{ème} ETAGE

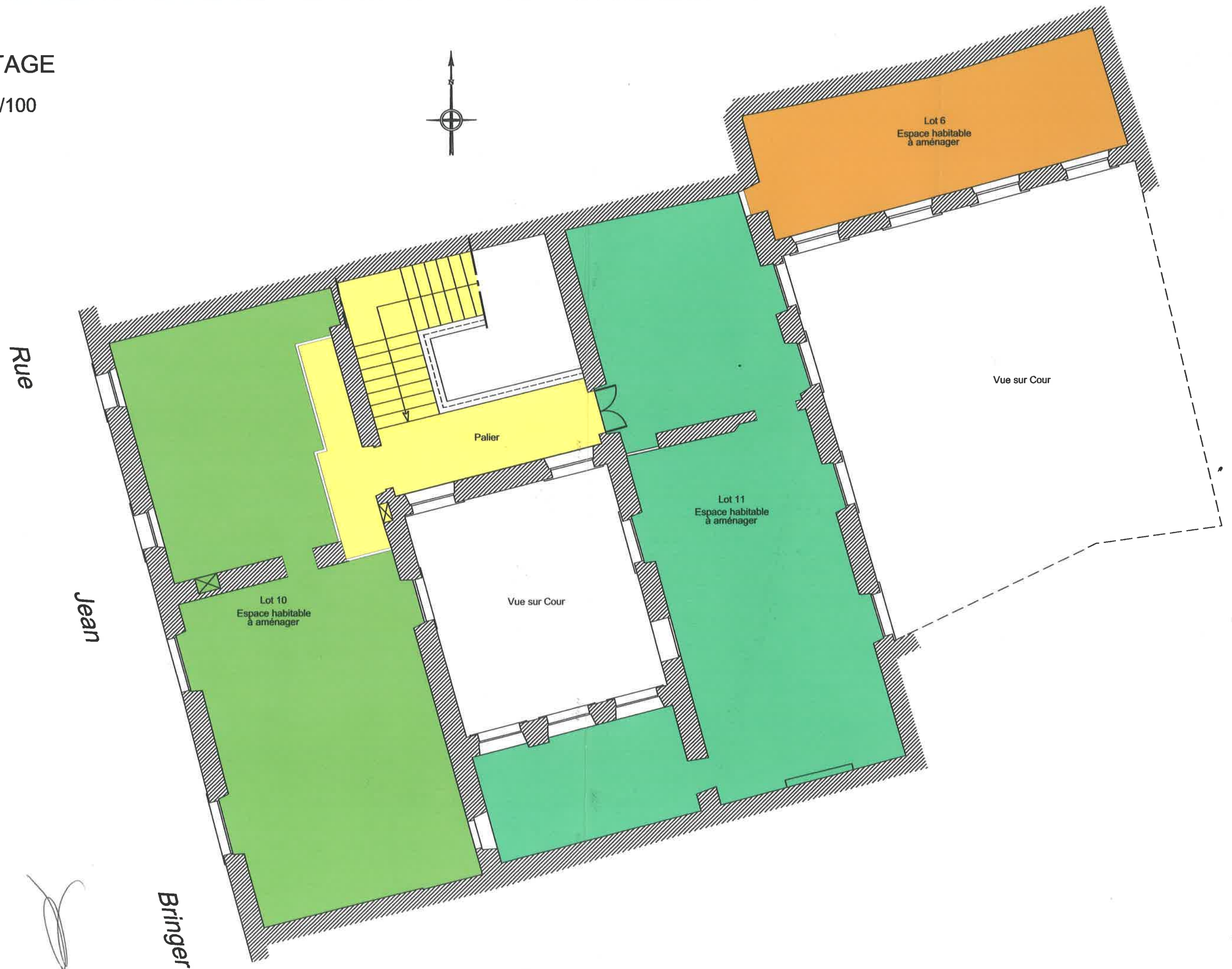
Echelle 1/100



[Handwritten signature]

2^{ème} ETAGE

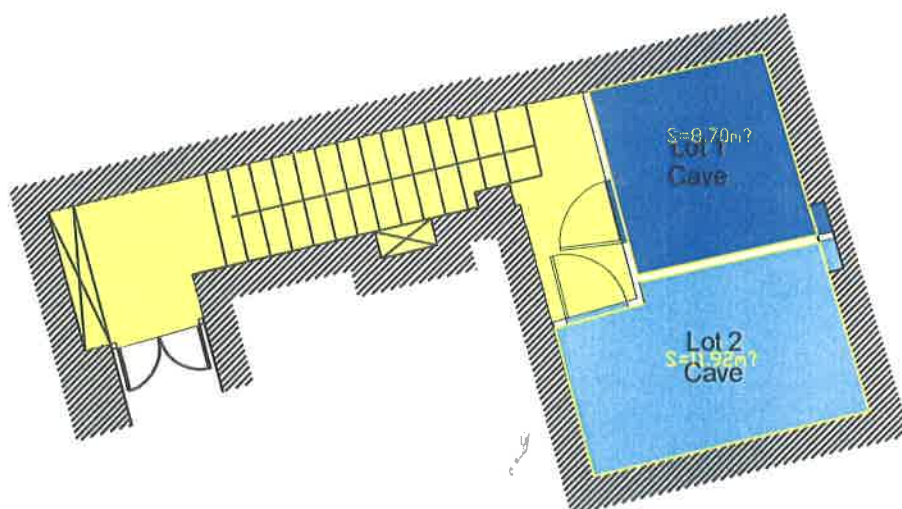
Echelle 1/100



SOUS-SOL

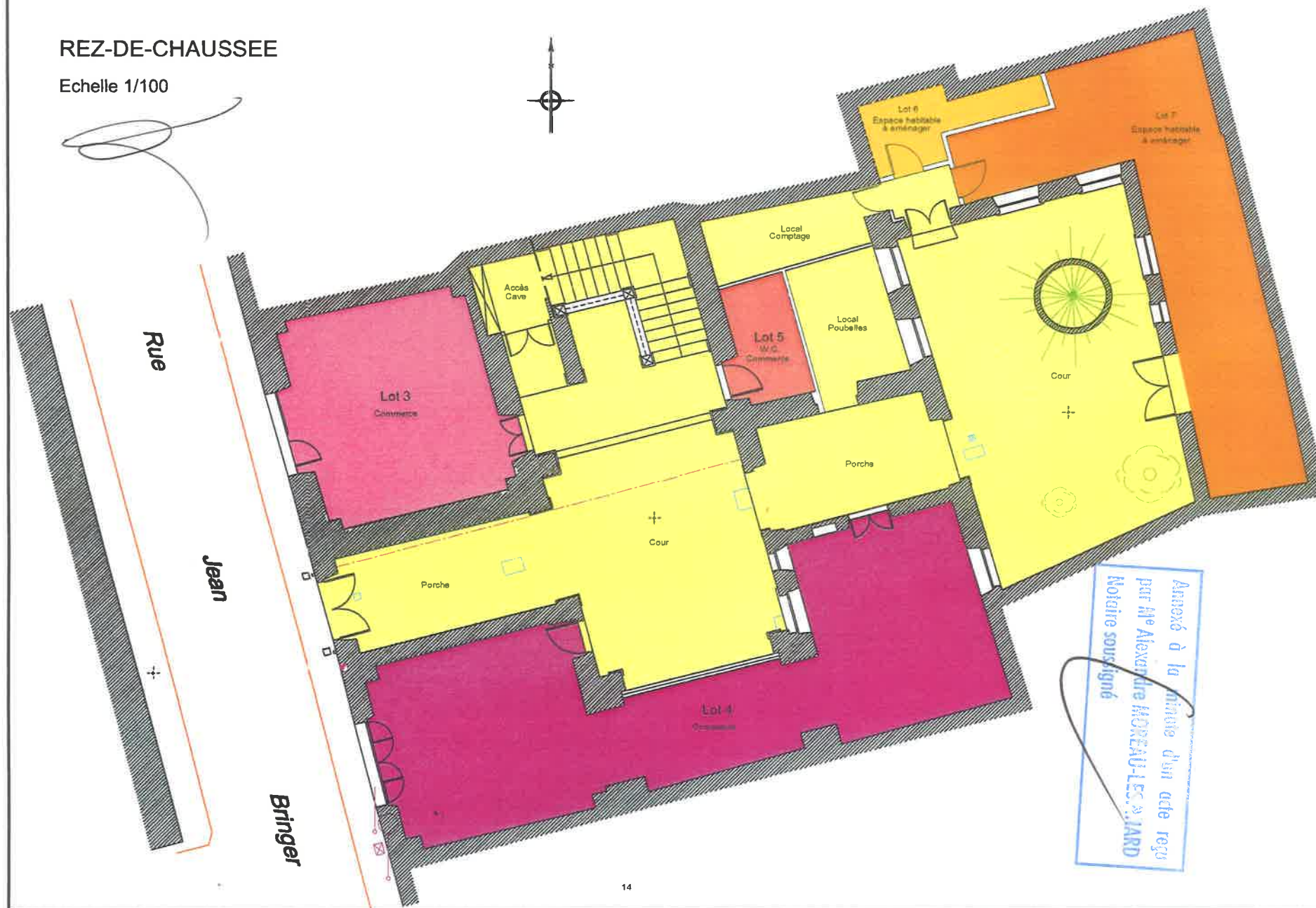
Echelle 1/100

Annexé à la minute d'un acte reçu
par M^e Alexandre MOREAU-LECLERCQ
Notaire soussigné



REZ-DE-CHAUSSEE

Echelle 1/100



1^{er} ETAGE

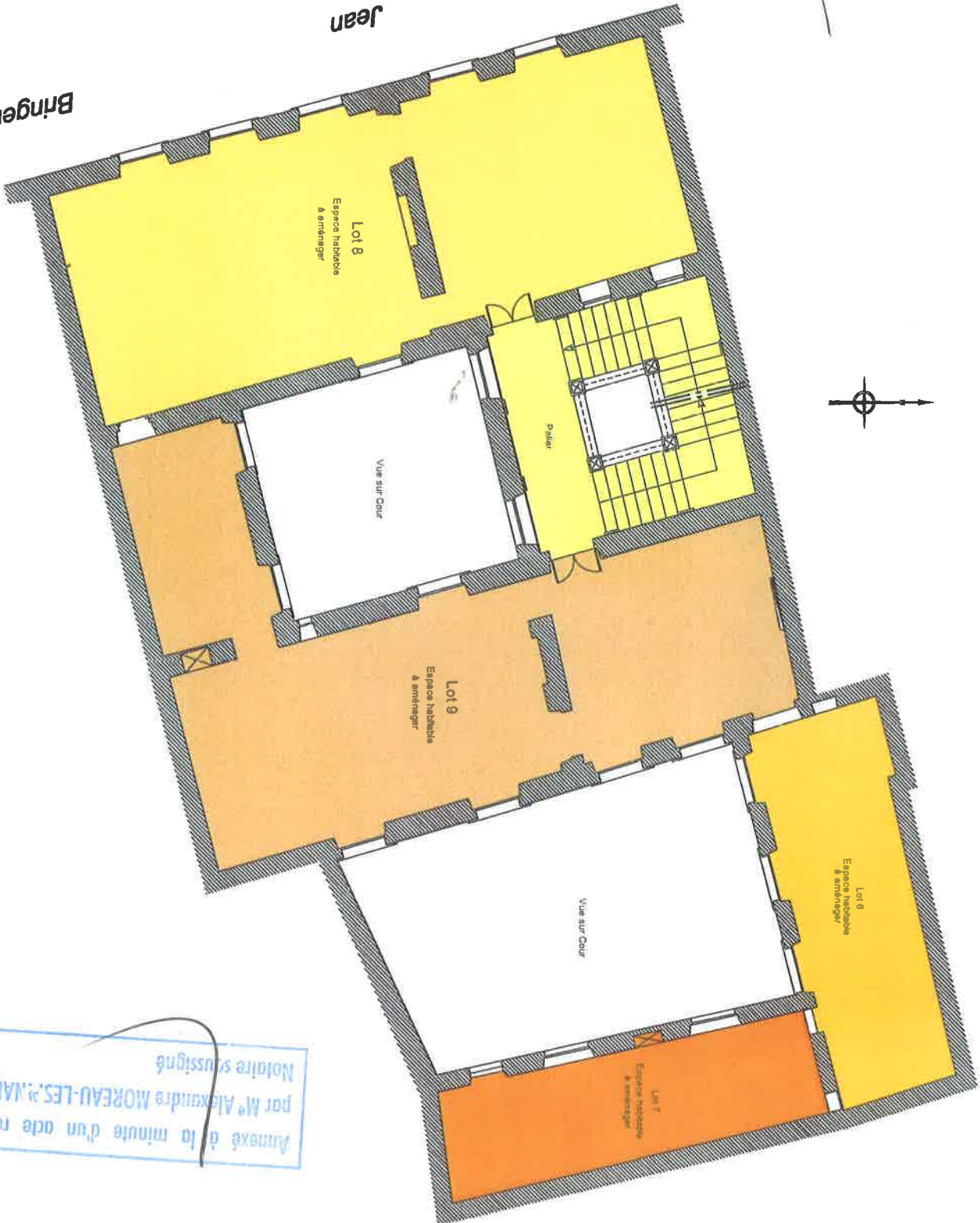
Echelle 1/100



Rue

Jean

Bringer

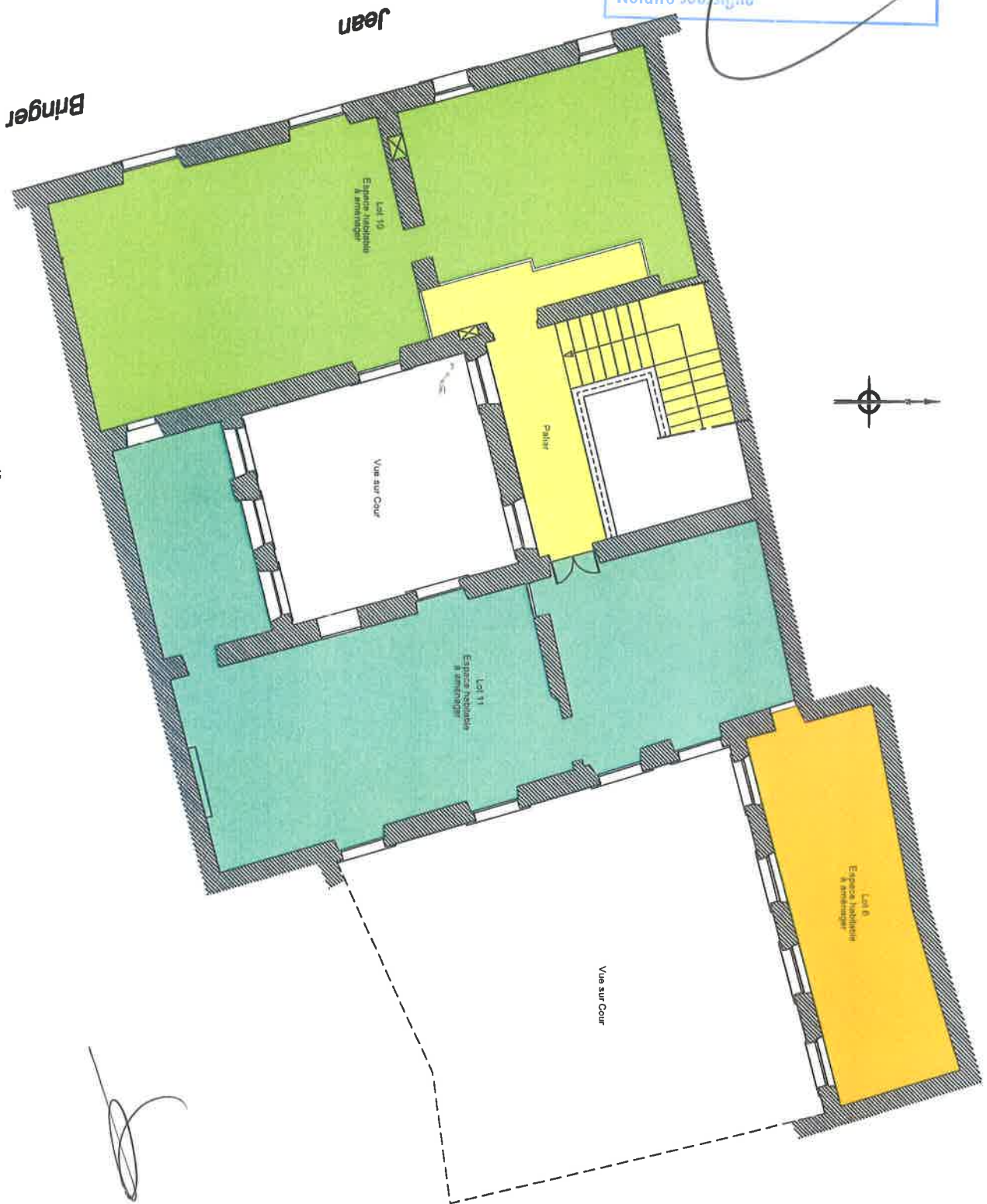


Annexé à la minute d'un acte rev.
par Me Alexandre MOREAU-LES-2-MARL.
Notaire soussigné

2^{ème} ETAGE

Echelle 1/100

Annexé à la minute d'un acte reg.
M^{re} Alexandre MOREAU-LES.
Notaire soussigné



3^{ème} ETAGE

Echelle 1/100

Annexé à la matrice d'un acte
par M^{re} Alexandre MOREAU-LESCHARD
Notaire soussigné



M. GAYTE Georges

Expert Foncier et Immobilier

Expert près la Cour d'Appel

Ingénieur Conseil

Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT **PAIEMENT SUR ETAT**

AUTORISATION N° 3

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE **DU 23 MARS 1978**

Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage de local commercial, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Jean Bringer, cadastré section BM n° 287 portant le lot n° 3 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

Rez-de-Chaussée

Pièce à usage de local commercial

38.00 m²

Superficie privative du lot : trente huit mètres carrés

38.00 m²

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle

Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit

Signé **Georges GAYTE**
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis Rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges

Expert Foncier et Immobilier

Expert près la Cour d'Appel

Ingénieur Conseil

Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT **PAIEMENT SUR ETAT**

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE **AUTORISATION N° 3**

Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14 **DU 23 MARS 1976**

**ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ**

**Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997**

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage de local commercial, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Jean Bringer, cadastré section BM n° 287 portant le lot n° 4 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

Rez-de-Chaussée

Pièce à usage de local commercial 88.85 m2

Superficie privative du lot : quatre vingt huit mètres carrés quatre vingt cinq 88.85 m2

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Places annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit

Signé :

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis Rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 5 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

Rez-de-Chaussée

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	7.60 m2
---	---------

Superficie privative du lot : sept mètres carrés soixante	7.60 m2
--	----------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit

Signé *Georges GAYTE*
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis Rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 – Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 6 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

Rez-de-Chaussée

Pièce à usage d'espace habitable à aménager 8.55 m2

1^{er} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager 37.90 m2

2^{ème} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager 36.15 m2

Superficie privative du lot : quatre vingt deux mètres carrés soixante **82.60 m2**

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé

Georges Gayte
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis, rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 7 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

Rez-de-Chaussée

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	55.40 m2
---	----------

1^{er} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	31.45 m2
---	----------

Superficie privative du lot : quatre vingt six mètres carrés quatre vingt cinq	86.85 m2
---	-----------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé :

GEORGES GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

~~PAIEMENT DU TIMBRE~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 8 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

1^{er} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	105.85 m2
---	-----------

Superficie privative du lot : cent cinq mètres carrés quatre vingt cinq	----- 105.85 m2
---	--------------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé


Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis Rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 – Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 9 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

1^{er} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	107.90 m2
---	-----------

Superficie privative du lot : cent sept mètres carrés quatre vingt dix	107.90 m2
---	------------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 – Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 10 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

2^{ème} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	99.65 m2
---	----------

Superficie privative du lot : quatre vingt dix neuf mètres carrés soixante cinq	99.65 m2
--	-----------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé :

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
5, rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 - Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 - Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 11 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

2^{ème} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	108.00 m2
---	-----------

Superficie privative du lot : cent huit mètres carrés	108.00 m2
--	------------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé :

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

~~PAIEMENT DU TIMBRE~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1978

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 – Fax. 05 46 50 48 14

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 12 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

3^{ème} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager 65.05 m2

Superficie privative du lot : soixante cinq mètres carrés cinq **65.05 m2**

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3, rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

M. GAYTE Georges
Expert Foncier et Immobilier
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
Diplôme Géomètre Expert DPLG - IT

3 Bis Rue Delayant - 17000 LA ROCHELLE
Tél. 05 46 41 40 92 – Fax. 05 46 50 48 14

~~PAIEMENT SUR ETAT~~
PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

ANNEXÉ A UN ACTE REÇU CE JOUR
PAR LE NOTAIRE ASSOCIÉ SOUSSIGNÉ

Certificat de mesurage de la superficie privative d'un lot de copropriété
Loi du 18 décembre 1996 – Décret du 23 mai 1997

Je soussigné M. GAYTE Georges, Expert Foncier et Immobilier, exerçant à LA ROCHELLE, 3 bis Rue Delayant, certifie avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété à usage d'espace habitable à aménager, sis à CARCASSONNE (11000), 30 Rue Bringer, cadastré section BM n° 287, portant le lot n° 13 du règlement de copropriété.

Date du mesurage : 19 juillet 2005

Description de la superficie privative

3^{ème} Etage

Pièce à usage d'espace habitable à aménager	71.50 m2
---	----------

Superficie privative du lot : soixante onze mètres carrés cinquante	71.50 m2
--	-----------------

Autres éléments constitutifs du lot non pris en compte au titre de la superficie privative :

Pièces annexes :

Néant

Remarques :

Néant

Fait à La Rochelle
Le 19 juillet 2005

Pour servir et valoir ce que de droit
Signé

Georges GAYTE
Expert près la Cour d'Appel
Ingénieur Conseil
3 bis Rue Delayant
17000 LA ROCHELLE

E.P.H. EXPERTISE PARASITAIRE DE L'HABITAT



PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 23 MARS 1976

Antoine JALABERT

EXPERT EN ETATS PARASITAIRES

AMIANTE - PLOMB - LOI CARREZ

DIAGNOSTIC TECHNIQUE LOI SRU

Certifié CTBA N° 019 Amiante N° DI 1787

CARCASSONNE LE 02/06/05

DIAGNOSTIC TECHNIQUE LOI SRU

DOSSIER : 06 05 22 SRU. 30 rue J. BRINGER CARCASSONNE

NOTAIRE : Me. FERRAND Christophe
adresse : 9 Av. des Anciens Combattants
11700 CAPENDU
DEMANDEUR : SNC JCM INVEST
adresse : 8 Promenade de la Côte
17630 LA FLOTTE EN RE

Annexé à la minute d'un acte reçu
par M^e Alexandre MOREAU-LESNARD
Notaire soussigné

PROPRIETAIRE : M. JOURDAN Louis
si autre que le demandeur 66 rue BUFFON
11000 CARCASSONNE
SITUATION du BIEN : 30 RUE JEAN BRINGER
11000 CARCASSONNE
DETAIL du BIEN : IMMEUBLE à Usage d'habitation

Section Cadastre : B M
N° Parcelles : 287
N° Lot :

ACCOMPAGNATEUR : M. JOURDAN Louis
Fonction : Propriétaire

MISSION :

Dans le cadre de l'article 74 de la loi **S R U N° 2000-1208** du 13 décembre 2000 , établir le Diagnostic Technique portant sur :

Constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert
Seules les dégradations mettant en danger ou en péril la solidité du clos et du couvert seront décrites. Il s'agit de problèmes de résistances mécaniques et d'étanchéité du bâtiment

Constat de l'état des conduites et canalisations collectives
L'ensemble des conduites et canalisations apparentes sera vérifié (eau, gaz ect...) les conduites en mauvais état , fuites, seront signalées

Constat des équipements communs et de sécurité
Nous décrivons les équipements communs et de sécurité existants le jour de l'expertise définis dans les dispositions générales du code de la construction et de l'habitation .
L'ensemble du ou des bâtiments devra nous être accessible le jour de la visite : vide sanitaires , cave, combles , logements , charpente ect...
un accès sur la toiture devra être prévu pour le jour de l'expertise

Termite (soldat)



Termite (roi)



Capricorne



Vrillettes



Cie. D'Ass M. M. A Mutuelles du Mans Assurances N° 111 312 212 Validité : Fin Juin 2005 renouvelable

44 bis, rue Buffon - 11000 CARCASSONNE

Tél./Fax: 04 68 25 92 79 Portable: 06 15 92 61 00

Siret : 422 287 599 00019 APE: 743 B

Membre de l'Union Nationale des Experts Certifiés et Techniciens en Parasitologie Immobilière- Agément 077-2001

CONSTAT**1 - DESCRIPTIF du BATIMENT**

Batiments à plusieurs niveaux : R+2 et R+3 avec 2 Cours intérieures

Sous Sol : 1caveRDC, 1 magasin, un garage et des remises . Des bureaux et 1 logement . **Au 1^{er} étage** : 1 laboratoire des bureaux et 1 logement. **Au 2^{er} étage**: 4 logements. **Au 3^{er} étage** 2 logements.**2 - RESERVES ou REMARQUES IMPORTANTES****3 - ELEMENTS non EXPERTISES**

Locaux non contrôlés situation à préciser	Eléments non contrôlables (Ensemble ou Partie à préciser)	MOTIFS
Charpente Bat. C	ensemble	Aucun accès ni en plafond, ni en toiture
Charpente Bat. D	ensemble	Aucun accès ni en plafond, ni en toiture

4 - CONSTAT DES EQUIPEMENTS COMMUNS

EQUIPEMENTS COMMUNS		OUI	NON	DESCRIPTION
Chauffage collectif			X	
Installation de stockage et d' utilisation de combustible			X	
Installation fixe de chauffage			X	
Installation collective de production d'eau chaude			X	
Installation collective de production de réfrigération			X	
Installation fixe de réfrigération			X	
Installation Eau	Eau courante	X		
	Eau pluviale	X		
	Eaux usées	X		
	Compteur parties communes		X	
	Compteur général	X		
Installation GAZ	Equipement commun		X	
	Compteurs parties communes		X	
	Compteur Général		X	
Installation électrique	Equipement commun	X		
	Compteurs parties communes		X	
	Compteur Général		X	
Isolation Thermique	Murs		X	
	Plancher VS ou caves		X	
	Combles		X	
	Porches		X	
	Double vitrages, survitrages, double		X	
	Volets extérieurs	X		En partie voir détails par bâtiments
Ascenseur			X	
Local vide Ordures			X	
Lignes téléphoniques dans gaines pour desserte logements			X	
Gaines collectives pour passage câbles radio ou télévision			X	
Boîtes aux lettres regroupées de manières homogènes			X	
Interphones			X	
Accès pour Handicapés			X	

AUTRES EQUIPEMENTS COMMUNS	REMARQUES
	Il manque une grande partie des volets, Certains sont à l'intérieur

5 - CONSTAT des EQUIPEMENTS COMMUNS de SECURITE

EQUIPEMENTS de SECURITE		OUI	NON	DESCRIPTION
SECURITE INCENDIE	Protection des habitants contre l'incendie plan d'évacuation par niveau		X	
	isolation des locaux dangereux contre l'incendie , extincteurs, porte coupe feu		X	
	Evacuation possible des occupants façade	X		par les fenêtres
	Tappe de désenfumage		X	
	Extincteur par niveau		X	
Sécurité des Installations Electriques	Disjoncteur	X		
	Fusibles	X		
	Protection des cables par gaines et prises	X		
Sécurité des Installation Gaz	Vannes d'arrêt	X		
	Tuyauteries facilement accessibles à la dégradation		X	
Sécurité des installations de stockage et d'utilisation de combustible	Dispositif d'organe de coupure		X	Pas de stockage de combustible
	Aération du local par conduits		X	
	Stockage au sous sol		X	
	Pas d'autre canalisation dans le local		X	
Sécurité Ascenseur	Porte palière		X	Pas d'ascenseur
	Porte cabine		X	
	Evacuation cabine en plafond		X	
Sécurité portail Automatique	Dispositif d'arrêt		X	
	Eclairage Ouverture		X	
	Feu orange de clignotement		X	
	Champs avec joints élastiques		X	
	Zone de pincement		X	
	Marquage au sol		X	

AUTRES ELEMENTS DE SECURITE	REMARQUES

NOTA :

Ce diagnostic ne peut remplacer un état parasitaire . Notre Diagnostic est réalisé afin d'établir un constat apparent sans démontage ni sondage destructif ni étude de documents techniques . Notre constat ne permet pas d'établir le manquement aux règles communes d'équipement et de sécurité du bâtiment . Les éléments communs et de sécurité non présents et qui devraient figurer dans le bâtiment ne seront pas décrits . Concernant l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et l'état des conduites et canalisations, notre constat ne vise pas à signaler les dégradations consécutives au vieillissement normal du bâtiment.

LE CONSTAT EST VALABLE LE JOUR DE L' EXPERTISE . Notre responsabilité ne serait être engagée sur les dégradations qui interviendraient après notre passage .

6 - CONSTAT de L'ETAT APPARENT de la SOLIDITE du CLOS et du COUVERT

PARTIES à CONTRÔLER			Eléments indexés suivant leur Pathologie . L'index correspond à la Pathologie rencontrée . (a) Fissures. (b) Gouttières (c) attaques de termites. (d) attaques autres insectes Xilophages . (e) Ruptures d'éléments . (f) Dégradation du matériaux (g) Surcharges exeptionelles . (h) Dégradations importantes ne permettant plus l'étanchéité, Air ou Eau .																		
Bâtiments	Niveaux	Locaux	Structure						Second Oeuvre			Charpente			Compteurs				Commentaires		
			plancher bas	Murs	Plancher haut	Poutres	Poteaux	Façades ext	Balcons	Huissieries	Portes	Menuiserie	Couverture	Fermes	Pannes	Chevrans	Eau	Gaz		Electricité	
A sur rue	RDC	magasin																			
		porche N°1										f								portail dégradé	
		garage			a															fissure en plafond peu importante	
	1° étage	labo S O										f								volets dégradés	
		Labo N O		a								f								volets dégradés fissure sur mur N O	
		labo O	f		a							f								volets dégradés . Carrelage décollé, fissure peu importante	
		PL N O			f															plafond dégradé	
		Entrée																			
	2° étage	côté Sud																			
		cuisine																			
		chambre																			
		PL																			
		côté Nord																			
		séjour cuisine																			
	3° étage	chambre																			
		côté Nord																			
		entrée																			
		cuisine																			
		coté Ouest																			
		séjour																			
		cuisine																			
		chambre																			
	toilettes																				

6 - CONSTAT de L'ETAT APPARENT de la SOLIDITE du CLOS et du COUVERT

PARTIES à CONTRÔLER			Eléments indexés suivant leur Pathologie . L'index correspond à la Pathologie rencontrée . (a) Fissures. (b) Gouttières.. (c) attaques de termites. (d) attaques autres insectes Xilophages . (e) Ruptures d'éléments . (f) Dégradation du matériaux ..(g) Surcharges exeptionnelles . (h) Dégradations importantes ne permettant plus l'étanchéité, Air ou Eau .																	
Bâtiments	Niveaux	Locaux	Structure						Second Oeuvre				Charpente			Compteurs			Commentaires	
			plancher bas	Murs	Plancher haut	Poutres	Poteaux	Façades ext	Balcons	Huisseries	Portes	Menuiserie	Couverture	Fermes	Pannes	Chevrans	Eau	Gaz		Electricité
A sur rue	3° étage	Côté Sud																		
		entrée																		
		séjour			a							h								fissure en plafond peu importante, vitres cassées
		cuisine																		
		toilettes																		
		Commun		a	a								h							
	comble												f	d	d	d				quelques tuiles cassées ou décalées , Traces de vrillettes
B Central Nord																				
	sous sol	escalier																		
	R D C	cage escalier		f																pierres dégradées bas de l'arcade côté Est
	1° étage	cage escalier										h								fenêtres dégradées, pas de volets, vitres cassées
	2° étage	cage escalier		f								h								mur dégradé côté Sud, ni fenêtres, ni volets
	3° étage	séjour																		
		alcôve																		
		toilettes																		
	comble												f	d	d					quelques tuiles cassées ou décalées , Traces de vrillettes
C Central Est																				
	sous sol	cave								f										cadre de porte inexistant
	R D C	bureau Nord																		
		bureau Sud																		
		Porche		a																fissure sur encadrement pierre côté Sud
		réserve																		

6 - CONSTAT de L'ETAT APPARENT de la SOLIDITE du CLOS et du COUVERT

PARTIES à CONTRÔLER			Eléments indexés suivant leur Pathologie . L'index correspond à la Pathologie rencontrée . (a) Fissures. (b) Gouttières.. (c) attaques de termites. (d) attaques autres insectes Xilophages . (e) Ruptures d'éléments . (f) Dégradation du matériaux ..(g) Surcharges exeptionelles . (h) Dégradations importantes ne permettant plus l'étanchéité, Air ou Eau .																	
Bâtiments	Niveaux	Locaux	Structure						Second Oeuvre		Charpente			Compteurs			Commentaires			
			plancher bas	Murs	Plancher haut	Poutres	Poteaux	Façades ext	Balcons	Huisseries	Portes	Menuiserie	Couverture	Fermes	Pannes	Chevrans		Eau	Gaz	Electricité
C Central Est																				
	1° étage	Labo Sud										f								volets dégradés
		Labo Centre										f								volets dégradés
		Bureau										f								volets dégradés
		Placard																		
	2° étage	Côté Sud																		
		séjour			f															Plafond dégradé
		cuisine										f								Absence de volets
		chambre Est																		
		chambre Ouest																		
		Côté Nord																		
		séjour										f								Absence de volets
		cuisine										h								vitre cassée pas de volets
		Commun																		
		Comble											f							Tuiles cassées, charpente non contrôlée
D Central Sud																				
	R D C	Est										h								portail très dégradé
		Ouest										h								portail très dégradé
	1° étage	cuisine										f								infiltration d'eau devant la fenêtre
		Toilettes																		
	2° étage	chambre																		
		W C																		
		toilettes																		
		Comble											f							Tuiles cassées, mousses, charpente non contrôlée

6 - **CONSTAT de L'ETAT APPARENT de la SOLIDITE du CLOS et du COUVERT**

PARTIES à CONTRÔLER			Eléments indexés suivant leur Pathologie . L'index correspond à la Pathologie rencontrée . (a) Fissures. (b) Gouttières.. (c) attaques de termites. (d) attaques autres insectes Xilophages . (e) Ruptures d'éléments . (f) Dégradation du matériaux ..(g) Surcharges exeptionnelles . (h) Dégradations importantes ne permettant plus l'étanchéité, Air ou Eau																		
Bâtiments	Niveaux	Locaux	Structure						Second Oeuvre				Charpente			Compteurs			Commentaires		
			plancher bas	Murs	Plancher haut	Poutres	Poteaux	Façades ext	Balcons	Huisseries	Portes	Menuiserie	Couverture	Fermes	Pannes	Chevrans	Eau	Gaz		Electricité	
E Nord Est																					
	R D C	entrée																			
		placard																			
		escalier ↑																		marches dégradées	
		séjour																		pas de volets, grilles de protection	
		cuisine																		pas de volets, grilles de protection	
	1° étage	entrée			f															plafond dégradé	
		escalier ↓		f																revêtement muraux dégradés	
		bureau																			
	2° étage	W C										f								vitre cassée	
		dégagement																			
		toilettes																			
		chambre centre																			
		CH Sud Est																			
		Comble												d	d					Traces de vrillettes	
F Est																					
	R D C	garage			f															poutre et chevrons dégradés par ancienne fuite d'eau	
		chambre																			
		toilettes																			
	1°ét Nord	cuisine			f							h								Plafond dégradé, pas d'étanchéité à la fenêtre	
		toilettes																			
	1°ét Sud	séjour																			
		cuisine																			
		toilettes																			

6 - CONSTAT de L'ETAT APPARENT de la SOLIDITE du CLOS et du COUVERT

[illegible]

PARTIES à CONTRÔLER

Commentaires

[illegible]

EPH JALABERT

**44 bis, rue Buffon
11000 CARCASSONNE
Tél / Fax 04 68 25 92 79
Portable : 06 92 61 00**

A. JALABER

PAIEMENT SUR ETAT
AUTORISATION N° 3
DU 10 JANVIER 1978

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Mutation d'un immeuble bâti ou non bâti sans modification de son état

cerfa
N° 46-0392

1/1

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

JOUR MOIS ANNEE PC DPT COMMUNE ANNEE N° DE DOSSIER

DATE DE DEPOT

18 12 2005 RU 1145

Cette demande qui se présente sous la forme de quatre feuillets identiques doit être adressée ou déposée, avec les plans de situation et les plans du terrain, à la mairie de la commune où est situé l'immeuble. Le demandeur conservera un feuillet.
ATTENTION : si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme.

DEMANDE

1 - DEMANDEUR

PIÈCES À JOINDRE :

- 3 PLANS DE SITUATION établis à une échelle comprise entre 1/5 000 et 1/25 000.
- 3 PLANS DU TERRAIN : établis à une échelle comprise entre 1/500 et 1/5 000.

Les plans seront du format 210 x 297 mm

Nom

CHRISTOPHE FERRAND

18 FEV. 2005

Service Urbanisme

Christophe FERRAND

9, avenue des anciens combattants

11700 CAPENDU

Annexé à la mutation d'un bien reçu par M^e Alexandre MOREAU, Notaire soussigné

2 - TERRAIN. Le terrain est l'lot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

ADRESSE DU TERRAIN

30, Rue Jean Bringer

CO^{de} POSTAL

11000

COMMUNE

CARCASSONNE

IDENTITÉ DU PROPRIÉTAIRE (s'il est autre que le demandeur)

NOM SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE "LES CORDELIERS"

PRÉNOM

Le terrain est-il bâti, ☒ OUI ☐ NON

Le terrain est-il situé dans un lotissement ☐ OUI ☒ NON ☐ NE SAIT PAS

NUMÉRO DU OU DES LOTS

LOTISSEMENT AUTORISÉ LE

NOM DU LOTISSEMENT OU DU LOTISSEUR

3 - Je certifie exacts les renseignements mentionnés dans les rubriques ci-dessus.

SECTIONS CADASTRALE(S), et pour chaque section, n° des parcelles

BM 287

SUPERFICIE DU TERRAIN EN M² : 497

A CAPENDU

LE 16.2.05

(signature)

RÉPONSE

DELIVREE PAR

La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme. Les renseignements relatifs à l'alignement ne concernent que la voirie.

(1) Préciser : nationale ; départementale ; ou communale.

A - DROIT DE PRÉEMPTION

Bénéficiaire du droit de préemption

- ☒ Le terrain est soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.)
- ☐ Le terrain est situé dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)
- ☐ Le terrain est situé dans le périmètre provisoire d'une Z.A.D.
- ☐ Le terrain est situé dans la zone de préemption "espaces naturels sensibles des départements"

renforcé / commune

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.

B - NATURE DES DISPOSITION D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

- ☐ Règles générales d'urbanisme (R.N.U.)
- ☒ Plan d'occupation des sols (P.O.S.) - Zone UHd (i)
- ☐ Plan de sauvegarde et de mise en valeur de
- ☐ Plan d'aménagement de la zone (P.A.Z.) de
- ☐ Lotissement de

C - NATURE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE APPLICABLES AU TERRAIN

- ☒ Terrain situé dans le périmètre de protection d'un monument historique
- ☒ Terrain situé dans un site inscrit
- ☐ Terrain situé dans un site classé
- ☐ Terrain concerné par le plan d'alignement
- Approuvé le : 11 11 11 11 11
- ☐ Zone de protection du patrimoine architectural et urbain
- ☒ Secteur sauvegarde

D - OPÉRATION CONCERNANT LE TERRAIN

- ☐ Terrain compris dans un emplacement réservé pour un équipement public
- ☐ Terrain compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique
- ☐ Terrain compris dans le périmètre d'une zone d'aménagement concerté

PRESCRIT LE :

RENDU PUBLIC LE :

APPROUVÉ LE :

MIS EN RÉVISION LE :

révisé

E - OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Périmètre de restauration mobilière.
Zone inondable du P.O.S.

FAIT
A Carcassonne
LE 11 02 2005
SIGNATURE

I. CHESA
Maire - Adjoint
Déléguée à l'Urbanisme

DIRECTION GENERALE DES IMPOTS

**EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL
INFORMATISE**

Service du Cadastre

Departement :
AUDE
Commune :
CARCASSONNE

Section : BM
Echelle d'origine : 1/1000
Echelle d'édition : 1/1000
Date de l'édition : 08/02/2005

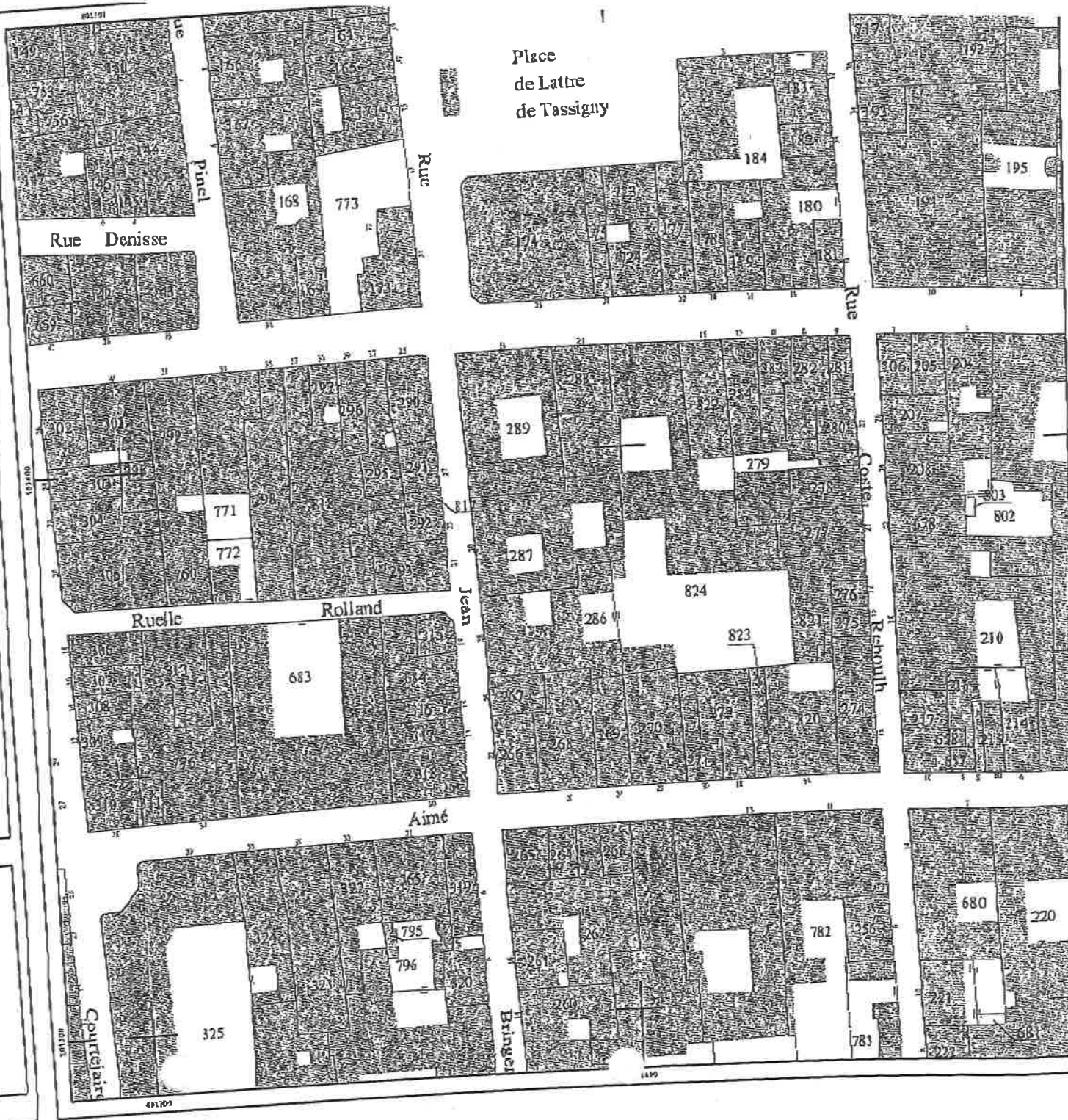
Numéro d'ordre du registre de constatation
des droits: 05/365
Cachet du service d'origine

**CENTRE DES IMPÔTS PONCHER
CADASTRE - DOMAINES**
Cité Administrative
Place Gaston Jourdanne
11807 CARCASSONNE CEDEX 9
Téléphone : 04 68 77 44 62

Extrait certifié conforme au plan cadastral informatisé
à la date : --/--

A Carcassonne
Le 02-2005
L'

[Signature]



[Handwritten signature]

RECHERCHE D'UN GROUPE DE BIENS

Vous recherchez un groupe de biens dans le département 011 et la commune CARCASSONNE
pour SCI LES CORDELIERS

AUCUN LOT

Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle

PARCELLES :

Sélection	Identifiant de la Parcelle		Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
Tout ☒						
☒	069	BM 0287	0ha04a97ca	Sol	30 rue jean bringer	

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer Annuler

SPDC - DV du, 18/01/2005