

Jérôme CORNILLE
Géomètre-expert
Ingénieur ESGT
jerome.cornille@geometre-expert.fr

Règlement de copropriété

MONTPELLIER (34000)

12, rue de la Cour du Recteur

le 18 septembre 2023

Réf. : 23/2747

SOMMAIRE

Exposé préalable	4
• Designation de l'immeuble et du terrain d'assiette	4
• Documents annexes	4
• Description de l'immeuble	4
- Première partie : Généralités et division de l'immeuble	6
Chapitre 1 : Généralités	6
- Article 1 : Objet du règlement de copropriété.	6
Chapitre 2 : Division de l'immeuble.	7
- Article 2 : Distinction parties communes – parties privatives	7
- Article 3 : Parties communes générales	7
- Article 4 : Parties communes spéciales	7
- Article 5 : Parties communes à jouissance privative	8
- Article 6 : Parties privatives	8
- Article 7 : Etat descriptif de division	9
Deuxième partie : Droits et obligations des copropriétaires.	14
- Article 8 : destination de l'immeuble	14
Chapitre 1 : Usage des parties communes	14
- Article 9 :	14
Chapitre 2 : Usage des parties privatives	15
- Article 10 :	15
Troisième partie : Répartition et règlement des charges de copropriété	20
Chapitre 1 : Charges communes	20
- Article 11 : Définition et répartition	20
- Article 12 : Charges mitoyennes	23
Chapitre 2 : Charges privatives	23
- Article 13 :	23
Chapitre 3 : Règlement des charges	23
- Article 14 :	23
- Article 15 : Provisions – Fonds de travaux – Garantie	23
- Article 16 : exigibilité	24
Quatrième partie : Conditions d'utilisation des lots	25
Chapitre 1 : Modifications des lots	25
- Article 17 :	25
Chapitre 2 : Mutation de lots	25
- Article 18 : Différents cas	25
- Article 19 : Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs	26
- Article 20 : Mutation entre vifs	26
- Article 21 : Mutation par décès	27
- Article 22 : Indivision – Démembrement de la propriété	28
- Article 23 : Avis au syndic	28
- Article 24 : Election de domicile	28
Chapitre 3 : Les locations	28
- Article 25 :	28
Chapitre 4 : Les hypothèques	28
- Article 26 :	28
Chapitre 5 : Action en justice	29
Cinquième partie : Administration des parties communes	30
Chapitre 1 - Assurances	30
Chapitre 2 - Modifications du règlement	30
- Article 27 : Modifications interdites	30
- Article 28 : Modification des charges	31
Chapitre 3 - Entrée en vigueur du règlement	31
- Article 29 :	31
Chapitre 4 - Publicité foncière	31
- Article 30 :	31
- Article 31 : Opérations diverses	31
Chapitre 5 - Dispositions diverses	31
- Article 32 : Administration de la copropriété	31

- Article 33 : SYNDIC PROVISOIRE	31
- Article 34 : Accessibilité de la documentation propre à la copropriété	32
- Article 35 : Application de l'article 5 de la loi n°85.1470 du 31 décembre 1985	32

EXPOSE PREALABLE**• DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE**

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé à MONTPELLIER (34000), 12 rue de la Cour du Recteur.

Cette propriété est reprise au cadastre de la ville, sous la section HY numéro 105, pour une contenance d'après cadastre de 11a 10ca.

• DOCUMENTS ANNEXES

Sont annexés au présent règlement les croquis de localisation, du 27/03/2023, établis par M CORNILLE, Géomètre-Expert à Tourcoing (59200), sur base des plans PC dressés par l'agence LHENRY, architecte à Montpellier, du 23/08/2022, savoir :

- Plan masse
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1^{er} étage
- Plan du rez-de-jardin
- Plan du sous-sol.

Ces plans sont annexés pour permettre l'identification des lots et n'ont aucune valeur contractuelle quant à la disposition des équipements à l'intérieur des lots.

• DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble se compose :

- D'un bâtiment front à l'avenue LEPIC, élevé sur quatre niveaux (sous-sol, rez-de-jardin, rez-de-chaussée et un étage), avec des accès piétons par la rue de la Cour du Recteur et par l'avenue Lepic, un accès au parking en sous-sol par le rond-point de la rue de la Cour du Recteur,
- D'un parc de stationnement en sous-sol,
- D'espaces verts, piétonniers, et du terrain en dépendant.

Équipements :

- Électricité

Un compteur est installé pour chacun des 16 logements et pour les communs du bâtiment.

- Gaz

néant.

- Eau potable

Un compteur général se situe en fosse ou au sous-sol.

Chacun des 16 logements est équipé d'un décompteur.

- Chauffage/Production eau chaude

Le chauffage et la production d'eau chaude des logements sont individuels et électrique.

- Télévision

Chaque logement est raccordé à l'installation de réception collective de la résidence.

- Ventilation Mécanique Contrôlée

Chaque logement est raccordé à l'installation VMC commune du bâtiment, dont groupe d'extraction en toiture.

- Interphone / Visiophone

A l'entrée commune de la résidence, une platine de visiophonie communique avec les logements.

- Portail véhicules / portillon piétons

Un portail véhicules, motorisé, ainsi que des portillons piétons, permettent l'accès à la résidence.

Les systèmes d'ouvertures se font par télécommande et badge.

- Espaces et Equipements communs du projet :

Les espaces verts autres que ceux en jouissance exclusive

Le stationnement PMR et son accès

Le parking en sous-sol, hors emplacements, mais y compris la rampe d'accès, l'escalier extérieur, le portail d'entrée

Le cheminement piéton, le portillon piétons, l'espace vélos commun

Les locaux vélos, poubelles et ménage,

Les circulation, sas, escaliers, gaines, cage d'ascenseur (servant de gaine technique commune aux logements)

Les conduites et canalisation communes (y compris une pompe de relevage),

Les accessoires de ces espaces et équipements.

Nota :

Il est ici fait observer que le présent titre « Équipements » rappelle de façon expurgée et indicative les équipements présents.

Ce rappel n'a pas de valeur contractuelle. Il est établi pour la répartition des charges « éventuelles » que ces équipements pourraient entraîner.

- PREMIERE PARTIE : GENERALITES ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 : GENERALITES

- ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE.

Le présent règlement est dressé conformément aux dispositions de la loi n°65.557 du 10 juillet 1965 et du décret n°67.223 du 17 mars 1967 pris pour son application, et des textes subséquents dans le but de :

- 1/ Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites " parties privatives " et de celles qui servent à l'usage collectif dites " parties communes " telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division.
- 2/ D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes
- 3/ Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
- 4/ Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
- 5/ préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.
- 6/ Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues à la loi du 10 juillet 1965. Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

A titre d'information, les articles n° 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites.

Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires,
- la répartition des charges générales de l'immeuble,
- la répartition des charges d'équipements,
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- les assemblées générales des copropriétaires, l'unique organe de décision de la copropriété,
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété et l'exécutant des décisions de l'assemblée générale,
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil Syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat,
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale,
- les recours possibles contre une décision de l'assemblée générale,
- la scission de copropriété,
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires,
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté,
- la surélévation et la construction de bâtiment.

CHAPITRE 2 : DIVISION DE L'IMMEUBLE.**- ARTICLE 2 : DISTINCTION PARTIES COMMUNES – PARTIES PRIVATIVES**

L'ensemble immobilier est divisé :

- En parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou d'un groupe de copropriétaires, à charge pour eux d'en user et de participer aux charges y afférentes conformément aux dispositions du présent règlement. Ces parties communes feront l'objet d'une propriété indivise répartie entre tous les copropriétaires.
- En parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire.

- ARTICLE 3 : PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses et des jardins même lorsque ceux-ci sont à jouissance privative ;
- Les servitudes pour lesquelles le présent immeuble constituerait le fonds servant ou le fonds dominant ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, sont accessoires aux parties communes :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.
- Le droit d'affichage sur les parties communes

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher.

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.

- ARTICLE 4 : PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales sont des parties communes qui sont affectées à l'usage d'un groupe déterminé de copropriétaires.

Sont parties communes spéciales au « Bâtiment » :

- Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins, y compris les portails et portillons sur rues, non compris leurs mécanismes ;
- Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;
- Les emplacements de compteurs et de branchement d'égout, les compteurs généraux d'eau, d'électricité et généralement tous les appareils et éléments d'équipement au service de l'immeuble ;
- Toutes les canalisations d'écoulement des eaux pluviales jusqu'au raccordement au réseau d'évacuation sur le domaine public y compris la pompe de relevage ;
- Les locaux vélos, le local poubelles ;

Sont parties communes spéciales aux « Logements » :

- Les ornements extérieurs des façades du bâtiment, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons ou tout élément faisant corps avec les parties communes, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- Les entrées communes, halls et couloirs de distribution, les escaliers, leurs cages et paliers, le local ménage ;
- Toutes les canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, et d'électricité, de chauffage, les tuyaux de chute, d'écoulement des eaux ménagères, sauf les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt (étant entendu que les robinets d'arrêts sont parties communes).
- Les tuyaux du tout-à-l'égout, les tuyaux et les branchements d'égouts, les tuyaux de chute des W.C. (non compris les pipes de raccordement des appareils de W.C. aux chutes) et les gaines d'aération ainsi que leurs coffres, les conduites des vide-ordures et leur fermeture (non compris les vidoirs disposés dans les parties privatives) ;
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (V.M.C.) de l'immeuble, à l'exclusion des grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots ;
- Les installations de réception TV (ou fibre), de sécurité incendie, de contrôle d'accès ;

Sont parties communes spéciales au « parking en sous-sol » :

- Les voies de circulation automobile y compris la rampe d'accès et leurs revêtements ;
- L'éclairage, l'abonnement et la consommation électrique de ces espaces ;
- S'il existe, le système d'assainissement (regards, canalisations, séparateur d'hydrocarbures...) propre au sous-sol ;
- Le système d'ouverture du portail véhicules.

- ARTICLE 5 : PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

Les parties communes à jouissance privatives sont des parties communes qui sont affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot.

Il convient de distinguer les parties communes à jouissance privative suivantes : les terrasses, jardins et balcons.

- ARTICLE 6 : PARTIES PRIVATIVES

Chaque propriétaire de locaux bénéficiera d'une propriété exclusive et particulière sur le lot lui revenant, tel que mentionné dans l'état descriptif de division ci-dessus.

Cette propriété comprendra notamment :

- Les revêtements des sols avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes ;
- Les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes. Toute cloison qui sépare deux appartements ou caves est mitoyenne ;
- Les revêtements des plafonds ;
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée ;
- Les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies ;
- Il est rappelé que l'entretien des revêtements des balcons et terrasses reste à la charge des copropriétaires qui en ont la jouissance exclusive ;
- Les installations sanitaires ;
- L'installation électrique de chaque lot ;
- Les sonneries et installations téléphoniques ;
- Le poste intérieur de l'interphone ou tout dispositif intérieur d'ouverture à distance de la porte principale de l'immeuble, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Les installations de chauffage et de fourniture d'eau chaude ;
- Les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- Les bouches de VMC et prises d'air

Et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente énonciation n'étant qu'énonciative et non limitative, sauf les appareils et installations qui peuvent être en location, ou appartenir aux occupants, chaque propriétaire devant faire son affaire personnelle des revendications pouvant être formulées à ce sujet par les autres occupants.

- ARTICLE 7 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

a) Modalités de calculs des quotes-parts de parties communes ou charges générales

Aux termes du dernier alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

« Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 appelés partiellement ci-après :

Article 5

"Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation."

Article 10

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

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges."

Pour exemple, en ce qui concerne les quotes-parts de copropriété du sol et des parties communes générales, est appliqué pour les logements, un coefficient de 1, les terrasses 0.25, les balcons 0.20, les stationnements du sous-sol 0.325, les surfaces ainsi pondérées étant ramenées proportionnellement en millièmes.

Le calcul de la quote-part des charges

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Charges communes générales – Répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

Charges communes spéciales - Répartition :

Les charges communes spéciales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

b) Etat descriptif de division

L'immeuble est divisé en 28 lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en 1000 tantièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°59-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le décret n°59-90 du 7 janvier 1959.

Les lots sont composés ainsi qu'il est détaillé ci-dessous.

Lot 1 : Un local d'habitation (001), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, 1^{ère} porte à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Cinquante-deux Millièmes des parties communes.

52/1000èmes

Lot 2 : Un local d'habitation (002), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, 2^{ème} et dernière porte à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Quarante-huit Millièmes des parties communes.

48/1000èmes

Lot 3 : Un local d'habitation (003), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 1^{ère} porte à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Trente-neuf Millièmes des parties communes.

39/1000èmes

Lot 4 : Un local d'habitation (004), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 2^{ème} porte à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Quarante Millièmes des parties communes.

40/1000èmes

Lot 5 : Un local d'habitation (005), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 3^{ème} porte à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Trente-neuf Millièmes des parties communes.

39/1000èmes

Lot 6 : Un local d'habitation (006), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 4^{ème} et dernière porte à gauche, et un second accès propre par l'avenue Lepic,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Soixante-dix-neuf Millièmes des parties communes.

79/1000èmes

Lot 7 : Un local d'habitation (007), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 3^{ème} et dernière porte à droite, et un second accès propre par l'avenue Lepic,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin,
Et les Soixante-seize Millièmes des parties communes.

76/1000èmes

Lot 8 : Un local d'habitation (008), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 2^{ème} porte à droite,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse avec jardin, et d'un rangement,
Et les Cinquante-et-un Millièmes des parties communes.

51/1000èmes

Lot 9 : Un local d'habitation (009), situé au rez-de-jardin, par l'accès commun, le hall, le couloir, à droite, 1^{ère} porte à droite,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Quarante-neuf Millièmes des parties communes.

49/1000èmes

Lot 10 : Un local d'habitation (101), situé au rez-de-chaussée, sur le palier, deux fois à gauche, porte de gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Cinquante Millièmes des parties communes.

50/1000èmes

Lot 11 : Un local d'habitation (102), situé au rez-de-chaussée, sur le palier, deux fois à gauche, porte en face, et un second accès propre par l'avenue Lepic,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Cent vingt Millièmes des parties communes.

120/1000èmes

Lot 12 : Un local d'habitation (103), situé au rez-de-chaussée, sur le palier, deux fois à gauche, porte à droite,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Cinquante Millièmes des parties communes.

50/1000èmes

Lot 13 : Un local d'habitation (104), situé au rez-de-chaussée, sur le palier, porte en face à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'un balcon,
Et les Soixante-treize Millièmes des parties communes.

73/1000èmes

Lot 14 : Un local d'habitation (105), situé au rez-de-chaussée, sur le palier, porte en face à droite,
Et l'occupation exclusive et particulière d'une terrasse,
Et les Cinquante-deux Millièmes des parties communes.

52/1000èmes

Lot 15 : Un local d'habitation (201), situé au 1^{er} étage, sur le palier, porte en face à gauche,
Et l'occupation exclusive et particulière d'un balcon,
Et les Soixante-treize Millièmes des parties communes.

73/1000èmes

Lot 16 : Un local d'habitation (202), situé au 1^{er} étage, sur le palier, porte en face à droite,
Et les Quarante-sept Millièmes des parties communes.

47/1000èmes

Lot 17 : Un stationnement (1), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 1^{er} emplacement à gauche,
Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 18 : Un stationnement (2), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 2^{ème} emplacement à gauche,
Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 19 : Un stationnement (3), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 3^{ème} emplacement à gauche,
Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 20 : Un stationnement (4), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 4^{ème} emplacement à gauche,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 21 : Un stationnement (5), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 5^{ème} emplacement à gauche,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 22 : Un stationnement (6), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 6^{ème} et dernier emplacement à gauche,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 23 : Un stationnement (7), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 1^{er} emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 24 : Un stationnement (8), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 2^{ème} emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 25 : Un stationnement (9), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 3^{ème} emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 26 : Un stationnement (10), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 4^{ème} emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 27 : Un stationnement (11), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 5^{ème} emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 28 : Un stationnement (12), situé au sous-sol, en bas de la rampe d'accès, 6^{ème} et dernier emplacement à droite,

Et les Cinq Millièmes des parties communes.

5/1000èmes

Lot 29 : Un stationnement (13), situé en extérieur, par la rue de la Cour du Recteur, emplacement en face,

Et les Deux Millièmes des parties communes.

2/1000èmes

Pour satisfaire à l'article 71 du décret n°55.1350 du 14 octobre 1955, modifié notamment par le décret n°79.405 du 21 mai 1979 et à l'application du décret n°55.22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, il est dressé le tableau récapitulatif ci-après :

N° Lot	N° commercial	Bâtiment	Etage	Désignation	Tantièmes (1/1.000ème)
1	001	unique	rdj	Logement	52
2	002	unique	rdj	Logement	48
3	003	unique	rdj	Logement	39
4	004	unique	rdj	Logement	40
5	005	unique	rdj	Logement	39

6	006	unique	rdj	Logement	79
7	007	unique	rdj	Logement	76
8	008	unique	rdj	Logement	51
9	009	unique	rdj	Logement	49
10	101	unique	rdc	Logement	50
11	102	unique	rdc	Logement	120
12	103	unique	rdc	Logement	50
13	104	unique	rdc	Logement	73
14	105	unique	rdc	Logement	52
15	201	unique	1er	Logement	73
16	202	unique	1er	Logement	47
17	1	unique	sous-sol	Stationnement	5
18	2	unique	sous-sol	Stationnement	5
19	3	unique	sous-sol	Stationnement	5
20	4	unique	sous-sol	Stationnement	5
21	5	unique	sous-sol	Stationnement	5
22	6	unique	sous-sol	Stationnement	5
23	7	unique	sous-sol	Stationnement	5
24	8	unique	sous-sol	Stationnement	5
25	9	unique	sous-sol	Stationnement	5
26	10	unique	sous-sol	Stationnement	5
27	11	unique	sous-sol	Stationnement	5
28	12	unique	sous-sol	Stationnement	5
29	13	-	Extérieur	Stationnement	2
TOTAL					1000

DEUXIEME PARTIE : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES.**- ARTICLE 8 : DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement unanime des propriétaires.

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation pour les lots principaux, et de stationnement pour les lots secondaires.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, sous réserve des autorisations à obtenir de quelque nature qu'elles soient. Cette tolérance ne s'étend pas aux professions dont l'activité est susceptible de causer un trouble par rapport à la destination de l'immeuble.

Toute demande de changement d'affectation et de destination devra être portée, préalablement au dépôt de la demande, à la connaissance du syndic

CHAPITRE 1 : USAGE DES PARTIES COMMUNES**- ARTICLE 9 :**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer aux tiers.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet. 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, 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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

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.

Le stationnement des voitures est interdit dans les jardins, voies, allées et cours, qui devront rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité et de collecte d'ordures ménagères.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

L'entretien des jardins laissés en jouissance exclusive aux lots du rez-de-jardin sera effectué en même temps que celui des espaces verts communs. Cet entretien restera à la charge des copropriétés des logements (cf. charges communes spéciales relatives aux logements).

L'usage des vélomoteurs, motos et autres engins à roues est interdit dans les jardins, aires de jeux, et les allées piétons.

Seuls les bicyclettes ou tricycles pour enfants sont tolérés sur les aires de jeux et les allées.

Les parcs sont réservés aux enfants sous la surveillance de leurs parents qui devront intervenir pour éviter les jeux bruyants et les cris. D'une manière générale, toutes les activités extérieures des enfants se dérouleront sous la responsabilité juridique des parents.

Les animaux non tenus en laisse sont interdits dans les parties communes.

CHAPITRE 2 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

- ARTICLE 10 :

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

a) Occupation

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

b) Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. 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.

c) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

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

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage de l'éventuel chauffage collectif.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins

par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

Les occupants 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 est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur les voies de circulation.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

d) Utilisation des fenêtres

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et devront reposer sur des dessous étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou les passants.

e) Utilisation des balcons et terrasses

L'utilisation des balcons et terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux balcons et terrasses ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Dans le cas contraire, ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

Les balcons et terrasses doivent rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons et terrasses devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons et terrasses par quelques matériaux que ce soit.

f) Climatisation :

Les copropriétaires pourront faire installer des groupes « extérieurs » de climatisation sur leur balcon ou terrasse, sous réserve :

- de la faisabilité technique avec avis d'un professionnel,
- de l'autorisation donnée par l'assemblée générale,
- du respect des teintes existantes
- de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire,
- des prescriptions visant notamment à éviter les nuisances esthétiques et phoniques devront être respectées notamment le décret n°2006-1099 du 31 août 2006 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage.

Cette installation aura lieu aux frais du demandeur.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts éventuellement occasionnés lors de l'installation de la climatisation, puis lors de leur entretien, réparation, remplacement.

En tout état de cause, l'installation d'appareils ou dispositifs de climatisation ne pourra être réalisée qu'après la délivrance du certificat de conformité.

g) Jardins

Concernant plus particulièrement l'utilisation des jardins, ceux-ci seront exclusivement utilisés comme jardins d'agrément ou jardins potagers, à l'exclusion de tout autre usage et de toute possibilité d'y construire.

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

De même, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige. Par ailleurs, les copropriétaires des jardins d'agrément et des jardins potagers devront se conformer à toutes règles de police urbaine ou au règlement intérieur quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins et outils de même nature.

h) Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état, et aux frais de chacun des copropriétaires.

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

Les propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, ou autrement.

i) Antenne individuelle

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons et terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, (ou tout autre moyen de réception (internet, câble, ...)) tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- La dimension de l'antenne
- L'endroit précis où il souhaite la poser
- Le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

En cas d'accord, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

j) Véranda

Les copropriétaires de balcon ou terrasse auront la possibilité d'édifier une véranda d'une superficie maximale de 20 m², sous réserve :

- de la faisabilité technique avec avis d'un professionnel,
- de l'autorisation donnée par l'assemblée générale sur le modèle choisi,
- du respect d'une teinte et d'un matériau uniformes choisis par la copropriété,
- de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire,
- de l'établissement du modificatif à l'état descriptif de division.

k) Travaux et modifications

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes,

quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ces travaux devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

l) Libre accès

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, robinetteries, appareils de chauffage 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.

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

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.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot, à une personne résidant effectivement dans la commune de l'immeuble, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic, et qui sera autorisée à pénétrer pour parer aux cas urgents.

m) Sécurité des personnes et des biens

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables 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.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être

exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

n) Carence d'entretien des parties privatives

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 pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

o) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables. Il est interdit de remiser les voitures d'enfants dans les sous-sols à usage de places de stationnement.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une compagnie d'assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que le Code de la route s'applique sur les voies de circulation.

Si un véhicule dégrade le sol des emplacements de stationnement ou des voies de circulations, en particulier par taches d'huile, le copropriétaire sera tenu responsable et les lieux devront être remis en état, par le syndic, et à la charge du copropriétaire concerné.

En cas de vente d'emplacement de stationnement indépendante de vente de lot principal, le lot sera dans un premier temps proposé aux autres copropriétaires par la voie du syndic. Si aucun propriétaire ne souhaite s'en rendre acquéreur, il pourra être vendu à une personne physique ou morale n'étant pas déjà propriétaire dans l'immeuble (ou l'ensemble immobilier)

TROISIEME PARTIE : REPARTITION ET REGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : CHARGES COMMUNES

- ARTICLE 11 : DEFINITION ET REPARTITION

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

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Aggravation des charges : tous travaux, actes d'acquisition ou de disposition apportant une modification des charges ainsi rendues nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale.

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 copropriétaires sont tenus de participer aux versements de provisions et avances mentionnées à l'article 35 modifié du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, et définies à l'article 45-1 du même décret.

1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

Constituent des charges communes générales réparties au prorata des tantièmes de copropriété de chacun :

1. Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
2. Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;
3. Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;
4. Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;
5. Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
6. Les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui)
7. Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers...) ;
8. Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage ... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;
9. La consommation générale d'eau destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes générales, telles que définies ci-dessus, seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes généraux ; « quotes-parts » des parties communes générales exprimées en 1000èmes.

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

2. Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (charges communes spéciales)

Elles comprennent toutes les dépenses de fonctionnement et d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations.

1) Charges communes spéciales relatives au bâtiment

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

2) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- Des fondations, gros-œuvre du bâtiment, toitures, terrasses (dans leurs parties gros-œuvre),
- Des clôtures et murs, tant sur la voie publique que du côté des voisins, y compris les portails et portillons piétons, mais non compris leurs mécanismes,
- Des compteurs généraux et branchement à l'égout,
- Des canalisations d'écoulement des eaux pluviales jusqu'au raccordement au réseau en domaine public,
- Des locaux vélos et poubelles,
- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaires des employés, ustensiles, fournitures...).

Répartition

Ces charges communes spéciales seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions reprises au tableau des charges sous la colonne n° 2.

3) Charges communes spéciales relatives aux logements

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

- Les frais d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- Les frais d'entretien des espaces verts, y compris ceux en jouissance exclusive, allées et circulations piétonnes ;
- Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :
 - o Des entrées communes, halls et couloirs de distribution, des escaliers, leurs cages et paliers ;
 - o Des canalisations, colonnes et conduites montantes ou descendantes, et de distribution, notamment d'eau, et d'électricité, les tuyaux de chute des sanitaires,
- Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement des installations VMC, de réception TV, de sécurité incendie, de contrôle d'accès, y compris les mécanismes des portillons piétons ;
- Les frais et consommations des accessoires aux espaces et équipements ci-dessus cités.

Répartition

Ces charges communes spéciales seront réparties entre les copropriétaires dans les proportions reprises au tableau des charges sous la colonne n° 3.

4) Charges communes au parking en sous-sol

Ces charges comprennent :

- Les charges d'entretien et de maintenance du mécanisme du portail automatique sur rue commandée par émetteur et de ses accessoires ;
- Les charges d'entretien et de nettoyage de la rampe d'accès véhicules depuis la rue de la Cour du Recteur jusqu'au sous-sol ;
- Les charges d'entretien, de nettoyage et de réfection éventuelle de la voie de circulation véhicules et leur revêtement ;
- Les charges d'entretien et de nettoyage des équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation naturelle haute ou basse et leurs émergences (grilles d'aération) ;

- Les charges d'entretien et de nettoyage de l'escalier d'accès au sous-sol ;
- Les charges d'entretien des luminaires, des ampoules, néons, et de leurs accessoires ;
- Les charges d'entretien et de nettoyage du séparateur à graisse hydrocarbures ;
- Les charges d'entretien des bacs à sable avec seau et/ou pelle
- S'il existe, les frais d'entretien, de réparation, de remplacement du réseau d'assainissement spécifique au sous-sol.

Répartition :

Ces charges seront réparties entre les lots de stationnement (lots 17 à 28) à raison d'une part par lot, soit pour un total de 12 parts.

TABEAU DE REPARTITION DES CHARGES :

N° Lot	Colonne		
	1	2	3
	Charges Communes Générales	Bâtiment	Logements
1	52	52	55
2	48	48	51
3	39	40	42
4	40	40	43
5	39	39	41
6	79	79	85
7	76	76	81
8	51	51	54
9	49	49	52
10	50	50	53
11	120	120	128
12	50	50	53
13	73	73	78
14	52	53	56
15	73	73	78
16	47	47	50
17	5	5	0
18	5	5	0
19	5	5	0
20	5	5	0
21	5	5	0
22	5	5	0
23	5	5	0
24	5	5	0
25	5	5	0
26	5	5	0
27	5	5	0
28	5	5	0
29	2	0	0
TOTAL	1000	1000	1000

- ARTICLE 12 : CHARGES MITOYENNES

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments mitoyens, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

CHAPITRE 2 : CHARGES PRIVATIVES**- ARTICLE 13 :**

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT DES CHARGES**- ARTICLE 14 :**

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

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 n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

- ARTICLE 15 : PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

- Le syndic peut exiger le versement :

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

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

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

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

6°/ - Fonds travaux en conformité avec la loi ALUR

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

- ARTICLE 16 : EXIGIBILITE

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

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

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

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

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

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

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

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS**CHAPITRE 1 : MODIFICATIONS DES LOTS****- ARTICLE 17 :**

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

TOUTES MODIFICATIONS DES LOTS DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN ACTE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, 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, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 2 : MUTATION DE LOTS**- ARTICLE 18 : DIFFERENTS CAS**

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

I. - 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 :

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

II. - 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 :

- des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- 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.

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des provisions au titre du fonds travaux.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant aux deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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

- ARTICLE 19 : 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.

- ARTICLE 20 : 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 aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

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

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

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

;

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

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

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

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine

de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de la situation de l'ensemble immobilier. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

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

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

Le mot « syndicats » comprend le syndic principal et le syndic secondaire dont le copropriétaire fait partie.

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

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

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

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

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

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

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

- ARTICLE 21 : 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'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

- ARTICLE 22 : 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 Judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

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

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

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

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

- ARTICLE 23 : AVIS AU SYNDIC

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, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

- ARTICLE 24 : ELECTION DE DOMICILE

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal Judiciaire dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

CHAPITRE 3 : LES LOCATIONS- ARTICLE 25 :

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

CHAPITRE 4 : LES HYPOTHEQUES- ARTICLE 26 :

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.

CHAPITRE 5 : 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.

CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 - ASSURANCES

I. - La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

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

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction) ; par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III. - Les questions relatives à l'assurance seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV. - L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

V. - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

CHAPITRE 2 - MODIFICATIONS DU REGLEMENT

- ARTICLE 27 : MODIFICATIONS INTERDITES

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

- ARTICLE 28 : MODIFICATION DES CHARGES

LA REPARTITION DES CHARGES NE PEUT ETRE MODIFIEE QU'A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, SAUF CAS PREVU A L'ARTICLE 11 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.
- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

CHAPITRE 3 - ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT**- ARTICLE 29 :**

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès le premier transfert de propriété d'un lot.

CHAPITRE 4 - PUBLICITE FONCIERE**- ARTICLE 30 :**

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

- ARTICLE 31 : OPERATIONS DIVERSES

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.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS DIVERSES**- ARTICLE 32 : ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE**

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ARTICLE 33 : SYNDIC PROVISOIRE

La société SNG, 1015 rue du Lieutenant Parayre à AIX EN PROVENCE (13290) est nommée syndic principal provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic principal définitif.

article 17 de la loi du 10/07/1965 : Le syndic provisoire ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

- ARTICLE 34 : ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

- ARTICLE 35 : APPLICATION DE L'ARTICLE 5 DE LA LOI N°85.1470 DU 31 DECEMBRE 1985

Par application de l'article 5 de la loi 85.1470 du 31 Décembre 1985, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.