

Résidence « Renaissance »

État Descriptif de Division & Règlement de Copropriété



*Dressé par **Franck TILLIER**, Géomètre-Expert*

47 boulevard de la Liberté
62000 ARRAS
Tel : 03.21.58.16.37

SOMMAIRE

TITRE 1 – État Descriptif de Division.....	3
CHAPITRE 1 - Désignation de l'Immeuble.....	3
CHAPITRE 2 – Rappel de servitude.....	4
CHAPITRE 3 - Composition de l'Immeuble.....	4
CHAPITRE 4 - Division de l'Immeuble.....	5
CHAPITRE 5 - Désignation des Lots.....	6
CHAPITRE 6 - Tableau Récapitulatif.....	12
TITRE 2 – Règlement de Copropriété.....	13
CHAPITRE 1 – Objet.....	13
CHAPITRE 2 - Parties Communes, Privatives et Mitoyennes.....	14
2.1 PARTIES COMMUNES.....	14
2.1.1 Parties Communes Générales.....	14
2.1.2 Parties Communes Spéciales Bâtiment.....	16
2.1.3 Eau Froide.....	18
2.1.4 Antennes, Interphones et Portiers.....	18
2.1.5 Boîtes aux Lettres.....	18
2.1.6 Dépenses Afférentes aux Parties Privatives.....	18
2.1.7 Tableau Récapitulatif des Charges.....	19
2.1.8 Spécificités des Parties Communes	20
2.2 PARTIES MITOYENNES.....	20
2.3 PARTIES PRIVATIVES.....	20
CHAPITRE 3 - Usage des Parties Communes et Privatives.....	22
3.1 USAGES DES PARTIES PRIVATIVES	22
3.2 USAGES DES PARTIES COMMUNES.....	28
CHAPITRE 4 - Administration de la Copropriété.....	30
4.1 SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL	30
4.2 ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES	32
4.3 ASSURANCE	35
4.4 LITIGES	35
4.5 FORMALITÉS - DISPOSITIONS DIVERSES – FRAIS.....	36

DEPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

Commune d'Arras

3-5 Place Guy Mollet

Cadastré section AB numéros 435, 1214 et 1216

CHAPITRE I

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Résidence « Renaissance »

TITRE I – ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1) Désignation

Le présent état descriptif de division porte sur un immeuble dénommé «Résidence Renaissance» sis Commune d'Arras dans le département du Pas-de-Calais, 3-5 Place Guy Mollet, figurant au cadastre de la commune :

- sous la section **AB** :
 - numéro **435** pour une contenance cadastrale de un are et vingt-huit centiares (*1a 28*),
 - numéro **1214** pour une contenance cadastrale de quatre-vingt-dix-neuf centiares (*99ca*),
 - numéro **1216** pour une contenance cadastrale de quatre ares et soixante-neuf centiares (*4a 69*),

soit une contenance cadastrale totale de six ares et quatre-vingt-seize centiares (*6a 96ca*).

2) Annexes

Sont demeurés ci-joint et annexés :

- Un plan de situation,
- Un extrait du plan cadastral,
- Les critères de répartition des quotes-parts,
- Les plans dressés par le cabinet Franck TILLIER, Cabinet de Géomètre-Expert à ARRAS en date du 21/01/2025. Ils comprennent notamment les plans dressés à partir des plans établis par le cabinet bō architectures en juillet 2024.

CHAPITRE II

RAPPEL DE SERVITUDE

Il est ici rappelé que pour des raisons de desserte automobile et piétonne, il a été établi une convention de servitudes grevant la présente copropriété au profit des fonds riverains cadastrés sous la section AB numéro 1209 et 433.

Ladite convention qui s'impose aux copropriétaires titulaires de droits du présent immeuble est ci-annexée.

CHAPITRE III

COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend :

En Extérieur

- des espaces verts communs ainsi que leurs plantations,
- des circulations véhicules et piétonnes communes,
- quinze emplacements de stationnement extérieurs privatifs dont un emplacement PMR.

Dans le bâtiment

Au Sous-Sol :

- un dégagement commun,
- des circulations communes,
- un escalier commun depuis le rez-de-chaussée,
- onze locaux privatifs à usage de cave.

Au Rez-de-Chaussée :

- un hall d'entrée commun,
- un couloir commun,
- un sas commun,
- un placard technique commun,
- un escalier commun,
- un bâtiment annexe comprenant un local poubelles et un abri à vélos,
- trois locaux privatifs.

Au Premier Etage :

- un palier commun,
- un dégagement commun,
- un escalier commun,
- trois locaux privatifs.

Au Deuxième Etage :

- un palier commun,
- un dégagement commun,
- un escalier commun,
- deux locaux privés.
- deux fractions basses de locaux privés.

Au Troisième Etage :

- deux fractions hautes de locaux privés.

CHAPITRE IV
DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est divisé en trente-six lots numérotés de UN (1) à TRENTE-SIX (36) inclus.

CHAPITRE V

DÉSIGNATION DES LOTS

Chacun des lots comprendra :

- Le droit de jouissance exclusive et particulière affecté à ce lot.
- La propriété divise et privative de chaque lot.
- Une quote-part indivise dans la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

En Extérieur

Lot Numéro UN (1)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE TROIS** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....43 / 10000^{ème}

Lot Numéro DEUX (2)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE TROIS** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....43 / 10000^{ème}

Lot Numéro TROIS (3)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE TROIS** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....43 / 10000^{ème}

Lot Numéro QUATRE (4)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....40 / 10000^{ème}

Lot Numéro CINQ (5)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....40 / 10000^{ème}

Lot Numéro SIX (6)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....40 / 10000^{ème}

Lot Numéro SEPT (7)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....40 / 10000^{ème}

Lot Numéro HUIT (8)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....40 / 10000^{ème}

Lot Numéro NEUF (9)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-TROIS** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....43 / 10000^{ème}

Lot Numéro DIX (10)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-DEUX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....42 / 10000^{ème}

Lot Numéro ONZE (11)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-DEUX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....42 / 10000^{ème}

Lot Numéro DOUZE (12)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-DEUX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....42 / 10000^{ème}

Lot Numéro TREIZE (13)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-DEUX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....42 / 10000^{ème}

Lot Numéro QUATORZE (14)

Un emplacement de stationnement privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **QUARANTE-DEUX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....42 / 10000^{ème}

Lot Numéro QUINZE (15)

Un emplacement de stationnement PMR privatif extérieur.

Avec accès direct depuis la rue du Petit Feutre.

Et les **CINQUANTE-QUATRE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....54 / 10000^{ème}

Dans le Bâtiment

Au Sous-Sol :

Lot Numéro SEIZE (16)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **DIX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....10 / 10000^{ème}

Lot Numéro DIX-SEPT (17)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **DIX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....10 / 10000^{ème}

Lot Numéro DIX-HUIT (18)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **DIX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....10 / 10000^{ème}

Lot Numéro DIX-NEUF (19)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **VINGT-HUIT** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....28 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT (20)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **QUINZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....15 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-ET-UN (21)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **SEIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....16 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-DEUX (22)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **SEIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....16 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-TROIS (23)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **SEIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....16 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-QUATRE (24)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **SEIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....16 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-CINQ (25)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **DIX-SEPT** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....17 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-SIX (26)

Un local privatif à usage de cave.

Avec accès depuis les circulations communes.

Et les **CENT QUATRE-VINGT-DOUZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....192 / 10000^{ème}

Au Rez-de-Chaussée :

Lot Numéro VINGT-SEPT (27)

Un local privatif portant le numéro 1.

Avec accès depuis le hall d'entrée commun (couloir de droite puis porte en face)

Ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin jouxtant ce lot.

Et les **MILLE QUARANTE-CINQ** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....1045 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-HUIT(28)

Un local privatif portant le numéro 2.

Avec accès depuis le hall d'entrée commun (couloir de gauche puis porte à droite)

Ainsi que la jouissance exclusive et privative du jardin jouxtant ce lot.

Et les **NEUF-CENT-SOIXANTE-SEPT** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....967 / 10000^{ème}

Lot Numéro VINGT-NEUF (29)

Un local privatif portant le numéro 3.

Avec accès depuis le hall d'entrée commun (couloir de gauche puis porte à gauche)

Et les **SEPT-CENT-QUATRE-VINGT-TREIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....793 / 10000^{ème}

Au Premier Etage :

Lot Numéro TRENTE (30)

Un local privatif portant le numéro 4.

Avec accès depuis le palier commun (porte à droite depuis le dégagement commun).

Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Et les **MILLE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....1000 / 10000^{ème}

Lot Numéro TRENTE-ET-JUN (31)

Un local privatif portant le numéro 5.

Avec accès depuis le palier commun (porte en face depuis le dégagement commun).

Et les **MILLE CENT-SEIZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....1116 / 10000^{ème}

Lot Numéro TRENTE-DEUX (32)

Un local privatif portant le numéro 6.

Avec accès depuis le palier commun (porte à gauche depuis le dégagement commun).

Et les **SEPT-CENT-SOIXANTE-ET-ONZE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....771 / 10000^{ème}

Au Deuxième Etage :

Lot Numéro TRENTE-TROIS (33)

Un local privatif en duplex portant le numéro 7.

Avec accès depuis le palier commun (couloir de droite puis porte à droite).

Et les **HUIT-CENT-SIX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....806 / 10000^{ème}

Lot Numéro TRENTE-QUATRE (34)

Un local privatif en duplex portant le numéro 8.

Avec accès depuis le palier commun (couloir de droite puis porte à gauche).

Ainsi que la jouissance exclusive du balcon jouxtant ce lot.

Et les **HUIT-CENT** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....800 / 10000^{ème}

Lot Numéro TRENTE-CINQ (35)

Un local privatif portant le numéro 9.

Avec accès depuis le palier commun (couloir de gauche puis porte à droite).

Et les **NEUF-CENT-QUATRE-VINGT-SIX** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....986 / 10000^{ème}

Lot Numéro TRENTE-SIX (36)

Un local privatif portant le numéro 10.

Avec accès depuis le palier commun (couloir de gauche puis porte à gauche).

Et les **SEPT-CENT-TRENTE-QUATRE** Dix-Millièmes

De la propriété du sol et des parties communes générales.....734 / 10000^{ème}

CHAPITRE VI

TABLEAU RÉCAPITULATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Pour les besoins de la publicité foncière, et conformément au Décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le Décret n° 59-90 du 7 janvier 1959, la désignation des lots qui précède est résumée dans le tableau suivant :

N° de lot	Bât.	Niveau	Désignation	Quote-Part dans la propriété du sol et des parties communes
1	-	-	Parking extérieur	43
2	-	-	Parking extérieur	43
3	-	-	Parking extérieur	43
4	-	-	Parking extérieur	40
5	-	-	Parking extérieur	40
6	-	-	Parking extérieur	40
7	-	-	Parking extérieur	40
8	-	-	Parking extérieur	40
9	-	-	Parking extérieur	43
10	-	-	Parking extérieur	42
11	-	-	Parking extérieur	42
12	-	-	Parking extérieur	42
13	-	-	Parking extérieur	42
14	-	-	Parking extérieur	42
15	-	-	Parking extérieur PMR	54
16	U	S-Sol	Cave	10
17	U	S-Sol	Cave	10
18	U	S-Sol	Cave	10
19	U	S-Sol	Cave	28
20	U	S-Sol	Cave	15
21	U	S-Sol	Cave	16
22	U	S-Sol	Cave	16
23	U	S-Sol	Cave	16
24	U	S-Sol	Cave	16
25	U	S-Sol	Cave	17
26	U	S-Sol	Cave	192
27	U	RdC	Local privatif 1	1045
28	U	RdC	Local privatif 2	967
29	U	RdC	Local privatif 3	793
30	U	1er	Local privatif 4	1000
31	U	1er	Local privatif 5	1116
32	U	1er	Local privatif 6	771
33	U	2 ^{ème} + 3 ^{ème}	Local privatif 7	806
34	U	2 ^{ème} + 3 ^{ème}	Local privatif 8	800
35	U	2 ^{ème}	Local privatif 9	986
36	U	2 ^{ème}	Local privatif 10	734
TOTAL				10 000

TITRE II - RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CHAPITRE I

OBJET

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n°65557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 pris en application de la loi ELAN, dans le but :

1°) de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

2°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

3°) d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges.

4°) de préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leur ayants droit et leurs ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du livre II du Code Civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer. Il ne peut conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'Assemblée Générale. Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée à chaque copropriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au service de la Publicité Foncière, il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

CHAPITRE II

PARTIES COMMUNES – PARTIES MITOYENNES – PARTIES PRIVATIVES

2.1 - PARTIES COMMUNES

2.1.1- Parties Communes Générales

Définition

Forment la propriété indivise de tous les copropriétaires dans la proportion de quote-part indiquée dans le tableau de l'état descriptif de division figurant au Titre I, Chapitre V, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les copropriétaires et notamment :

- Les droits et obligations attachés aux servitudes bénéficiant à la présente copropriété ou la grevant telle qu'elle résulte notamment de la situation des lieux, de conventions particulières ou de règles administratives,
- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites, même lorsque ceux-ci sont attribués en jouissance exclusive,
- Le droit d'affouiller le sol,
- Les clôtures et murs d'enceinte éventuels mitoyens ou non,
- Les espaces verts avec les plantations,
- La totalité des circulations extérieures,
- L'emplacement de stationnement PMR,
- La totalité du bâtiment annexe à savoir le local poubelles et l'abri à vélos,
- Les ornements divers situés en extérieur et dispositifs de sécurité,
- Le portail situé en extérieur,
- L'éclairage extérieur,
- Les canalisations et les branchements généraux d'eaux usées et d'eaux pluviales,
- Les compteurs généraux d'électricité, de gaz et d'eau,
- Les conduites d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision, etc., sauf toutefois les parties des conduites se trouvant à l'intérieur des bâtiments et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci,
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic,
- D'une façon générale toutes les choses qui ne sont pas parties communes spéciales et qui ne sont pas affectées à l'usage particulier et exclusif de l'un des copropriétaires et qui sont communes suivant la loi et les usages.

Cette énonciation est purement énonciative et non pas limitative.

Charges Générales

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs en fonction de l'utilité des services et éléments 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 générales proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, par rapport à la propriété dans son ensemble.

Les charges générales comprendront :

- Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes :
 - rémunération du syndic,
 - frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical,
 - honoraires de l'architecte, du géomètre-expert, des techniciens et conseils du syndicat principal des copropriétaires.
- Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de réfection relatifs :
 - aux clôtures et murets d'enceinte,
 - aux conduits, canalisations, gaines et réseaux généraux de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur du bâtiment ou local privatif et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux de la commune,
 - aux espaces verts et plantations,
 - au revêtement des circulations extérieures,
 - au bâtiment annexe,
 - aux ornements divers situés en extérieur et dispositifs de sécurité,
 - au portail situé en extérieur,
 - à l'éclairage extérieur,
- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes, et même ceux afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.
- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés par le syndic.
- Les frais relatifs aux services particuliers des parties communes générales, et notamment à tout préposé chargé de leur entretien, de la réputation, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents.

Répartition

Les charges générales précédemment définies sont réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété dans le sol en fonction du tableau, tel que décrit à la colonne 5, dénommée « PCG », du tableau récapitulatif des différentes charges situé à la page 19.

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

2.1.2- Parties Communes Spéciales Bâtiment

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

Les parties communes spéciales de bâtiment comprennent :

- Le droit de surélever le bâtiment,
- Les fondations, murs porteurs de sous-sols, de façades et de refend, les murs pignons mitoyens ou non, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment,
- Le gros œuvre des planchers du bâtiment,
- La couverture du bâtiment avec sa structure,
- Les conduits d'aération du bâtiment,
- Les ornements, les enduits de façades, du bâtiment,
- Les balustrades, les appuis de fenêtres et les garde-corps du bâtiment,
- Les balcons et terrasses du bâtiment dans leur partie gros œuvre à l'exception du revêtement de sol,
- Les escaliers du bâtiment y compris leurs structures,
- Les dégagements, sas, couloirs, paliers du bâtiment,
- Les compteurs généraux d'électricité, de gaz et d'eau propres au bâtiment,
- Les gouttières et les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales du bâtiment,
- Les canalisations et les branchements d'eaux usées du bâtiment,
- Les conduites montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone, de télévision, etc., propres au bâtiment, sauf toutefois les parties des conduites non encastrées dans le gros œuvre se trouvant à l'intérieur des locaux privés, et affectées à l'usage exclusif de celui-ci,
- L'ensemble des gaines,
- Les conduites et installations de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) y compris celles situées à l'intérieur des lots privatifs, à l'exclusion des grilles de VMC, soufflage et extraction, comprises à l'intérieur des lots,
- Les dispositifs de sécurité incendie du bâtiment,
- D'une façon générale toutes les choses ou parties de bâtiment qui ne sont pas affectées à l'usage particulier et exclusif de l'un des copropriétaires de l'immeuble bâti et qui sont communes suivant la loi et les usages.

Cette énonciation est purement énonciative et non pas limitative.

Charges

Les charges communes spéciales de bâtiment comprennent :

- Les frais d'entretien, de réparation et de réfection relatifs :
 - aux éléments porteurs du bâtiment considéré, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment,
 - à la structure des escaliers du bâtiment,
 - aux conduits d'aération du bâtiment,
 - aux ornements, enduits de façades, du bâtiment,
 - aux balustrades, les appuis de fenêtres et garde-corps du bâtiment,
 - aux balcons et terrasses du bâtiment,
 - aux escaliers du bâtiment,
 - aux dégagements, sas, couloirs, paliers du bâtiment,
 - aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature du bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local privatif et affectés à l'usage exclusif de celui-ci), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du bâtiment considéré.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et leurs emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des locaux sous l'emprise du bâtiment et ne faisant pas l'objet d'une répartition distincte.

Répartition

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des locaux privatifs composant le bâtiment au prorata de leurs quotes-parts dans les charges spéciales de bâtiment, tel que décrit à la colonne 6 dénommée « **Bâtiment** », du tableau récapitulatif des différentes charges situé page 19.

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

2.1.3 – Charges d'Eau Froide

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires, la redevance pour la location, l'entretien et les réparations ou remplacements éventuels du compteur individuel.

Elles seront réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations relevées à chaque décompte d'eau froide.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie au prorata des charges de parties communes générales (PCG), tel que décrit à la colonne 5, dénommée « PCG » du tableau récapitulatif des différentes charges situé page 19.

2.1.4 - Charges d'Antenne, d'interphones, de Visiophones et de Portiers Électriques

Ces charges comprennent tous les frais directs et indirects d'entretien et de remplacement des antennes, portiers électriques, d'interphones et visiophones, et toutes les parties annexes non privatives.

Elles seront réparties par moyenne arithmétique entre les lots raccordés ou équipés.

2.1.5 – Charges de Boîtes aux Lettres

Les boîtes aux lettres sont des parties communes à l'exception de leur serrure et de leur clé.

Les dépenses d'entretien, de réparation et de remplacement des boîtes aux lettres seront réparties par moyenne arithmétique entre les lots équipés.

2.1.6 – Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot (tels que définie au chapitre 2.3) seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Par contre, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire déterminé, et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais desdites parties communes conformément au tableau récapitulatif ci-après.

2.1.7 – Tableau Récapitulatif des Différentes Charges

1	2	3	4	5	6
N° de lot	Bât.	Etage	Désignation	Quotes-Parts de Charges	
				PCG	Bâtiment
1	-	-	Parking extérieur	43	-
2	-	-	Parking extérieur	43	-
3	-	-	Parking extérieur	43	-
4	-	-	Parking extérieur	40	-
5	-	-	Parking extérieur	40	-
6	-	-	Parking extérieur	40	-
7	-	-	Parking extérieur	40	-
8	-	-	Parking extérieur	40	-
9	-	-	Parking extérieur	43	-
10	-	-	Parking extérieur	42	-
11	-	-	Parking extérieur	42	-
12	-	-	Parking extérieur	42	-
13	-	-	Parking extérieur	42	-
14	-	-	Parking extérieur	42	-
15	-	-	Parking extérieur PMR	54	-
16	U	S-Sol	Cave	10	11
17	U	S-Sol	Cave	10	11
18	U	S-Sol	Cave	10	11
19	U	S-Sol	Cave	28	30
20	U	S-Sol	Cave	15	16
21	U	S-Sol	Cave	16	18
22	U	S-Sol	Cave	16	18
23	U	S-Sol	Cave	16	18
24	U	S-Sol	Cave	16	18
25	U	S-Sol	Cave	17	18
26	U	S-Sol	Cave	192	208
27	U	RdC	Local privatif 1	1045	1068
28	U	RdC	Local privatif 2	967	961
29	U	RdC	Local privatif 3	793	860
30	U	1er	Local privatif 4	1000	1084
31	U	1er	Local privatif 5	1116	1210
32	U	1er	Local privatif 6	771	835
33	U	2 ^{ème} + 3 ^{ème}	Local privatif 7	806	873
34	U	2 ^{ème} + 3 ^{ème}	Local privatif 8	800	867
35	U	2 ^{ème}	Local privatif 9	986	1069
36	U	2 ^{ème}	Local privatif 10	734	796
TOTAL				10 000	10 000

2.1.8 – Spécificités des Parties Communes

Les parties communes sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque copropriétaire. Elles forment la copropriété avec indivision forcée desdits copropriétaires dans les proportions indiquées à l'état descriptif de division.

2.2 - PARTIES MITOYENNES ENTRE LOTS

Les cloisons séparatives entre des locaux privatifs seront mitoyennes entre les lots qu'elles séparent.

Les dépenses relatives à ces cloisons mitoyennes seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens. Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, elles constitueront des charges communes générales.

2.3 - PARTIES PRIVATIVES

Définition des parties privatives.

Sont privatives les parties d'immeuble qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Les parties qui font l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprennent notamment pour chaque lot mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- Le droit de jouissance exclusive et particulière attachée à chaque lot.
- Les revêtements de sol des locaux, balcons et terrasses ; les revêtements PVC, les parquets, carrelage, y compris les revêtements de sol des emplacements de stationnements privatifs.
- Tous les enduits intérieurs notamment les enduits des plafonds y compris les lattis.
- Les cloisons non porteuses, ainsi que leurs portes.
- Les pare-vues.
- Les portes palières.
- Les fenêtres et les portes-fenêtres avec leur bâti.
- Les persiennes, les volets, les bannes ou stores.
- Les platelages bois.
- Les canalisations intérieures hors gros œuvre à usage privatif jusqu'au robinet d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets.
- Les réseaux intérieurs aux locaux et utiles pour ces seuls locaux.
- Les branchements à la télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation.
- La serrurerie, la robinetterie.
- Les installations sanitaires des salles d'eau et des WC.
- Les éviers et autres installations de la cuisine.

- Les placards et penderies.
- L'installation intérieure des portiers et des interphones.
- Les clés et les serrures des boîtes aux lettres.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, cette désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

En particulier, les copropriétaires ayant l'usage exclusif des balcons et terrasses supporteront personnellement la charge de nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et la surveillance du Syndic assisté éventuellement de l'architecte de la copropriété. Les autres dépenses de réparation et de réfection, notamment les dépenses d'étanchéité ou de structure constitueront des charges communes spéciales bâtiment.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

3.1 - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Dispositions générales

Principe : Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux lui appartenant exclusivement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment.

Il est expressément stipulé que chaque copropriétaire sera responsable à l'égard des autres des conséquences de ses fautes et négligences ou de celles de personnes dont il répond à titre quelconque.

DESTINATION GÉNÉRALE :

IL S'AGIT D'UN IMMEUBLE DESTINE ACTUELLEMENT A UN USAGE PROFESSIONNEL.

Les locaux pourront être destinés à un usage d'habitation bourgeoise simple par des personnes honorables de bonne vie et mœurs qui devront occuper les lieux paisiblement.

L'exercice de professions libérales restera toléré dans l'immeuble.

De façon générale, aucun copropriétaire ou occupant ne pourra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause. Les professions pouvant générer des contraintes ou nuisances de toutes sortes pour les occupants de l'immeuble ne seront pas tolérées.

En outre, les locaux abritant des activités professionnelles devront être pourvu d'installations de nature à supprimer les éventuelles nuisances inhérentes à leur métier, notamment en ce qui concerne leur isolation phonique et olfactive.

La location en meublé, en meublés de tourisme ou de courte durée d'appartements entiers est autorisée dans l'immeuble. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Location : Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance

Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit.

Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Tranquillité de l'immeuble : Les copropriétaires ou occupants des locaux devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucunement troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens de leur service. En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, ni entreprendre aucun travail avec ou sans machine qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, à incommoder les voisins par des odeurs ou autrement.

Aucune vente publique de meubles ou tous autres objets ne peut avoir lieu dans un lot d'habitation.

Les appareils récepteurs ou reproducteurs de son devront être utilisés avec modération de telle manière qu'aucun bruit ne puisse être entendu en dehors des locaux où ils fonctionnent.

Plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures, les occupants de l'immeuble devront être vigilants pour ne pas utiliser les machines à laver et appareils ménagers pouvant provoquer des trépidations de toutes origines. Notamment, les livraisons ne pourront avoir lieu durant cette plage horaire.

Animaux Domestiques : Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble et plus particulièrement les animaux à caractère dangereux tel que les chiens d'attaque, de garde ou de défense relevant de l'article L.211-12 du Code Rural, les fauves, reptiles, sauriens et invertébrés. 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, au sein des parties communes de l'immeuble.

Utilisation des fenêtres, 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. Toute cuisine y est proscrite, notamment l'usage de barbecues.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire 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 site. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

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 le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment) et particulièrement par le défaut d'entretien de ces aménagements. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les balcons et terrasses par quelques matériaux que ce soit non prévus au permis de construire. De même, la nature, la forme et la couleur des volets ne pourront être modifiés qu'avec l'accord de l'Assemblée Générale statuant à la majorité requise.

Les pots de fleurs ou plants d'ornements devront être placés côté intérieur et posés sur des récipients protecteurs pour éviter la détérioration des éléments extérieurs.

Harmonie de la résidence : Les portes d'entrée des locaux privatifs et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, les bannes, les balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, balcons et terrasses, 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 à la majorité des voix de tous les copropriétaires et dans le respect des prescriptions architecturales élaborées par l'architecte auteur du projet.

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 local, une plaque dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic.

La pose des stores est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soit celle choisie par l'architecte auteur du projet ou par l'architecte de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Antenne individuelle : Il ne pourra être installé d'antenne ou parabole individuelle de télévision sur les façades, les toitures, les fenêtres, balcons et terrasses. Si le satellite souhaité n'est pas capté par le dispositif général, 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 portera cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. L'assemblée a trois possibilités :

- accepter le projet,
- proposer une solution substitutive,
- refuser en motivant son refus.

Faute de réponse, il y a accord tacite de la copropriété.

Dans ce cas, 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 local privatif.

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

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 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 de difficultés d'accès consécutives à des aménagements propres au copropriétaire ou occupant, les frais nécessités par le démontage et le remontage de ces aménagements seront entièrement supportés par lui. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son local privatif.

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.

Le raccordement par les copropriétaires sur des réseaux extérieurs à leurs locaux devra impérativement recueillir au préalable l'autorisation de l'Assemblée Générale. Ils devront se conformer aux normes de sécurité et de salubrité pour satisfaire à la législation et réglementation en vigueur.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la distribution intérieure des parties divises 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, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété et sous la surveillance de l'Architecte de la Copropriété dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer ces travaux. Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter de ces dits travaux. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité. Les revêtements de sol ne pourront être modifiés qu'à condition que le degré d'insonorité obtenu préalablement à cette modification soit préservé et que cette modification soit validée par l'Assemblée Générale dans les mêmes conditions que précédemment.

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.

Sécurité des personnes et des biens : Les conduits d'évacuation et les appareils qu'ils desservent, devront être entretenus 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.

Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. 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 local privatif. Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux.

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. En aucun cas, il ne pourra être raccordé d'appareil extracteur d'odeur et de fumée, ni de sèche-linge à la VMC. Les ventilations des locaux ne pourront en aucune façon être obstruées même partiellement par des objets divers.

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.

Surcharge : Il ne pourra être placé dans les locaux privatifs, balcons et terrasses d'objets lourds dont le poids excéderait les préconisations de l'architecte, et ce afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ni lézarder les plafonds.

Approvisionnement : Il ne devra jamais être introduit dans la propriété de matières dangereuses, insalubres ou malodorantes. Les dépôts de toute nature tels que liquides ou matériaux inflammables etc... sont interdits.

Absence prolongée : En cas d'absence prolongée, il est conseillé aux occupants de laisser les clefs de leur local à une personne effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du Syndic. Le détenteur des clefs devra pouvoir pénétrer dans le local privatif en cas d'urgence.

Aliénation : Chaque lot pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit en totalité. Cependant les copropriétaires qui le souhaitent pourront subdiviser leur lot à la condition de respecter la destination des lieux et supporter tous les frais inhérents aux modifications des charges entraînées par ces subdivisions et sous réserve expresse que la subdivision soit compatible avec le caractère bourgeois des locaux et recueille l'avis favorable de l'Architecte de la copropriété.

Modification des lots privatifs : 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'état 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 et notamment lors de la division d'un lot habitable ce dernier pour demeurer habitable ne devra pas avoir une superficie et un volume habitables inférieurs à 14 m² et 33 m³ et devra être pourvu d'un confort minimum notamment une alimentation suffisante en eau potable, une installation d'évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture de courant électrique.

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.

Les frais nécessités par une modification du règlement de copropriété seront pris en totalité en charge par le demandeur.

Stationnement : Il est strictement interdit pour des raisons de sécurité de stationner des véhicules en dehors des emplacements de stationnement.

En outre, il est également prohibé de réparer ou nettoyer les véhicules au sein de la résidence.

Par ailleurs, L'immeuble est pré-équipé pour faciliter l'intégration de bornes de recharge pour véhicules électriques. Les copropriétaires devront impérativement recueillir au préalable l'autorisation de l'Assemblée Générale pour installer une borne de recharge. Ils devront se conformer aux normes de sécurité et respecter les contraintes techniques liées à l'installation de ces bornes. Les frais nécessités par l'installation seront pris en totalité en charge par le demandeur.

Revente des emplacements de stationnement : Conformément à l'article 8-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis introduit par la loi du 25 mars 2009 dite « loi Boutin », le copropriétaire souhaitant vendre à un acquéreur non membre du présent syndicat un emplacement de stationnement doit faire connaître son intention au syndic par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception postal en lui indiquant le prix et les conditions de la transaction. Cette information doit ensuite être transmise par le syndic à chaque copropriétaire de l'immeuble également par lettre envoyée en recommandé avec accusé de réception postal au frais du vendeur. Cela vaut offre de vente pendant une durée de deux mois.

3.2 - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Principes : Chacun des copropriétaires usera librement des « parties communes » accessibles en respectant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété. Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux « parties communes », par son fait personnel, le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

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

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.

Encombrement des Parties Communes : Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les parties communes, notamment les extérieurs, les circulations du sous-sol, les dégagements, les escaliers, les halls d'entrée, les paliers et les locaux communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble. Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les professions autorisées par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées en assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Le promoteur est cependant autorisé à procéder à tout affichage et à apposer tout panneau publicitaire destiné à la vente des lots privatifs durant la phase de commercialisation et ce jusqu'à la vente du dernier lot.

A l'exception de l'antenne collective prévue pour l'immeuble, aucune antenne de radio ou de télévision ne pourra être installée sur les façades, balcons, terrasses ou toitures du bâtiment, sauf à obtenir l'autorisation de l'assemblée générale.

Divagation des Animaux : Dans les parties communes (extérieurs, circulations du sous-sol, dégagements, escaliers, hall, paliers et locaux communs), les animaux devront être tenus en laisse, et leurs propriétaires devront prendre les dispositions pour que ces zones restent en parfait état de propreté.

Espaces extérieurs : L'ensemble des espaces communs extérieurs sera à la disposition des occupants qui pourront y circuler de façon non bruyante conformément au caractère résidentiel du site. Les copropriétaires ou leurs locataires s'interdiront de perturber la quiétude des lieux et la jouissance paisible de la vie privée des occupants, notamment par une trop grande proximité lors du passage auprès d'espaces privatifs.

Les arbres et plantations devront être préservés et entretenus. Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées aux espaces verts et plantations 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.

Emplacement de stationnement PMR : La place de stationnement commune adaptée sera louée de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété. Les conditions de location devront être décidées en assemblée générale.

Règlement Intérieur : Un Règlement intérieur pourra être affiché et ces prescriptions rappelées au besoin par le Syndic. Les propriétaires loueurs sont tenus d'en informer leurs locataires.

La non-observation du Règlement intérieur entraînera des sanctions à l'encontre du fautif.

CHAPITRE IV

ADMINISTRATION DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété possède une structure intangible au sein de laquelle coexistent quatre organes. Le premier organe est une personne morale et civile, le Syndicat, dont sont obligatoirement membres tous les copropriétaires. Celui-ci s'exprime, et c'est une obligation, au sein d'un deuxième organe appelé l'Assemblée Générale. C'est l'organe délibérant de la copropriété. La copropriété est ensuite gérée par un troisième organe, le Syndic, qui exécute les décisions prises en Assemblée Générale. Il doit veiller au fonctionnement de la copropriété. Le Syndic est contrôlé par une émanation du Syndicat appelé le Conseil Syndical qui forme le quatrième organe. C'est un organe de contrôle permanent.

De façon générale, les règles d'administration de la copropriété relèvent expressément de la loi en vigueur numéro 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que du décret en vigueur numéro 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 pris en application de la loi ELAN, portant règlement d'administration publique pour l'application de ladite loi. Ces textes s'appliquent de plein droit au présent immeuble.

4.1 - SYNDICAT - SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

Article 1 - Forme du Syndicat

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble dénommé « Résidence Renaissance », sis Commune d'Arras, 3-5 Place Guy Mollet se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat existera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite de la disparition complète du bâtiment.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Article 2 - Pouvoir, Dénomination, Siège du Syndicat

Les pouvoirs du syndicat sont déterminés par les textes en vigueur cités en supra.

Le syndicat est doté de la personnalité civile. Les décisions qui sont de sa compétence sont prises en assemblée générale des copropriétaires, dans les conditions fixées par les textes en vigueur cités en supra, et exécutées par le syndic.

Le syndicat de copropriété a pour dénomination : « Résidence Renaissance ». Son siège est situé chez le Syndic.

Article 3 - Nomination du Syndic

Le syndic est nommé dans les conditions fixées par les textes cités en supra par l'assemblée générale des copropriétaires. Il est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

A défaut, le syndic est désigné par le Président du Tribunal civil de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'ensemble immobilier ; le Président du Tribunal est saisi par voie de simple requête par un ou plusieurs copropriétaires. La mission du syndic désigné par le Président cesse de plein droit à compter de l'acceptation de son mandat par le syndic désigné par l'assemblée générale.

Le cabinet, domicilié, est nommé Syndic provisoire de la Copropriété.

Par la signature des ventes, il recevra le pouvoir d'effectuer les états des lieux et prise en charge des parties communes, à l'achèvement des travaux par le promoteur.

Le syndic provisoire sera chargé d'organiser la première Assemblée Générale des copropriétaires. Conformément à l'article 55 de la loi ALUR, les copropriétaires auront la faculté d'organiser la mise en concurrence du syndic lors de la première Assemblée Générale.

Article 4 - Rémunération

L'assemblée générale des copropriétaires fixera la rémunération du syndic.

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, les fonctions de président-syndic, de vice-président ou de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical sont réglés par le syndic dans les conditions fixées par ce conseil, dans les limites du budget établi en assemblée générale.

Article 5 - Cessation des Fonctions du Syndic

Les fonctions du syndic cessent en cas de décès, de retrait d'autorisation ou de liquidation judiciaire.

En outre, le syndic peut démissionner à tous moments à condition de convoquer préalablement l'assemblée générale des copropriétaires en inscrivant à l'ordre du jour la nomination d'un nouveau syndic et en joignant à ladite convocation un ou plusieurs contrats de syndic de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Article 6 - Attributions du Syndic ou du Président-Syndic

Les attributions du syndic, agent officiel du syndicat, sont fixés par les textes en vigueur cités en supra.

Article 7 - Responsabilité

Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre, l'assemblée générale, statuant dans les conditions des textes en vigueur cités en supra, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Article 8 - Conseil Syndical

Pour assurer une liaison entre les copropriétaires et le syndic, et faciliter à ce dernier l'administration de l'immeuble, un conseil syndical peut être institué. Les membres de ce conseil syndical seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 citée en supra.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire sauf si le syndicat de copropriétaires comporte moins de dix lots principaux, entendu lot à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Article 9 - Fonctionnement et fonctions du Conseil Syndical

Le fonctionnement et les fonctions du conseil syndical sont fixés par les textes en vigueur cités en supra.

4.2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DES COPROPRIÉTAIRES

Article 10 - Convocation, Ordre du jour

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires. Celle-ci devra se réunir dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Sous réserve des dispositions prévues par les textes en vigueur cités en supra, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Les modalités de convocations, ainsi que le contenu de l'ordre du jour sont fixés par les textes en vigueur cités en supra.

Article 11 - Tenue des Assemblées, Présidence et Bureaux, Feuille de Présence, Représentation, Procès-Verbaux.

a) Présidence et bureau

Il doit être formé un bureau composé d'un président, d'un secrétaire et éventuellement d'un ou deux scrutateurs.

Les membres du bureau sont élus de façon individuelle parmi les copropriétaires présents, ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. Toutefois, le secrétariat de la séance peut être assuré par le syndic.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

b) Feuille de présence

Il est dressé une feuille de présence, mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de millièmes de copropriété détenus par chacun d'eux, et la quote-part qui leur incombe dans les diverses charges.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire ; elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ; elle est déposée auprès du bureau de l'assemblée et doit être communiquée à tout copropriétaire la requérant.

c) Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de trois si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 10% des voix de la totalité du syndicat.

Le représentant des mineurs, ou autres incapables, participe aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'ensemble immobilier par voie de simple requête ; par l'un d'entre eux ou par le syndic.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent recevoir aucune délégation de vote.

d) Réduction des voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Cependant, lors d'une assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des voix présentes ou représentées, son nombre de voix est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

e) Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès-verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un. Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération, indique le résultat de chaque vote, précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée générale, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 12 - Pouvoirs des Assemblées, Voix, Majorité

Les assemblées ne peuvent valablement délibérer que sur les questions inscrites à l'ordre du jour joint aux convocations.

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 citée en supra. En outre, les éventuels mandats doivent être nominatifs et ne pas imposer de consignes de vote au mandataire, ce dernier votant en une seule fois pour l'ensemble des voix qu'il détient y compris celles qui lui ont été déléguées.

Le nombre de voix, ainsi que les majorités sont fixés par la loi du 10 juillet 1965 citée en supra.

Article 13 - Vote Particulier

Chaque fois que la question mise en discussion dans une Assemblée concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de

fonctionnement d'un élément d'équipement mises à la charge de certains copropriétaires seulement, seuls les intéressés prendront part à la discussion et au vote, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, et disposeront d'un nombre de voies équivalent à leurs quotes-parts de charges concernant la chose mise en discussion. Lorsque l'ordre du jour de l'Assemblée ne concernera que certains copropriétaires, ceux-ci peuvent être seuls convoqués mais l'ordre du jour devra être strictement limitatif.

Article 14 - Effets des décisions

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'ont pas été représentés à la réunion. Elles sont notifiées aux non-présents et aux dissidents au moyen d'une copie du procès-verbal de l'Assemblée, certifiée par le Syndic et qui leur est adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

4.3 - ASSURANCES

Article 15 – Assurances

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Le syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

4.4 - LITIGES

Article 16 – Actions en Justice

Les actions en justice relèvent du Tribunal de Grande Instance de la situation du présent syndicat de copropriétaires.

Cependant, préalablement à toute saisine judiciaire, il sera impérativement tenté une procédure alternative de résolution du conflit par médiation conventionnelle. La médiation fait intervenir un tiers impartial qui aide les parties à trouver elles-mêmes une solution négociée optimale, dans le respect de leurs intérêts respectifs et des droits et obligations en la matière. En cas d'échec de la procédure amiable, le médiateur dresse un procès-verbal de carence.

Article 17 – Prescription

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant les délais les plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 entre les copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent dans un délai de 10 ans.

Les actions ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales et 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.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. Toutefois, le règlement de copropriété et les actes qui l'ont modifié, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté dans les actes de transfert ou de constitution de droits réels qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

Article 18 – Modifications du Règlement Interdites

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité, modifier la destination des parties privatives ou les modalités de jouissance des copropriétaires telles qu'elles résultent du présent règlement.

4.5 - FORMALITÉS - DISPOSITIONS DIVERSES - FRAIS

Article 19 - Publicité foncière

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au service de la Publicité Foncière 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 service.

Article 20 - Entrée en Vigueur du Règlement

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès l'achèvement de l'immeuble et à partir du moment où il existera deux lots distincts appartenant à des personnes différentes.

Article 21 - Obligation des propriétaires successifs

Dans tous les contrats déclaratifs et translatifs de la propriété d'une ou plusieurs parties de l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété, les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du Pas-de-Calais.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble, objet du présent règlement de copropriété.

Article 22 - Frais

Tous les frais des présentes seront avancés par le promoteur. Ils lui seront remboursés par les acquéreurs des lots privatifs au titre des débours contenus dans les frais dits « notariés » lors des ventes.

Fait à Arras, le 21 janvier 2021,

Le Géomètre-Expert.

ANNEXES

Plan de Situation

Extrait du Plan Cadastral

Critères de Calculs des Quotes-Parts

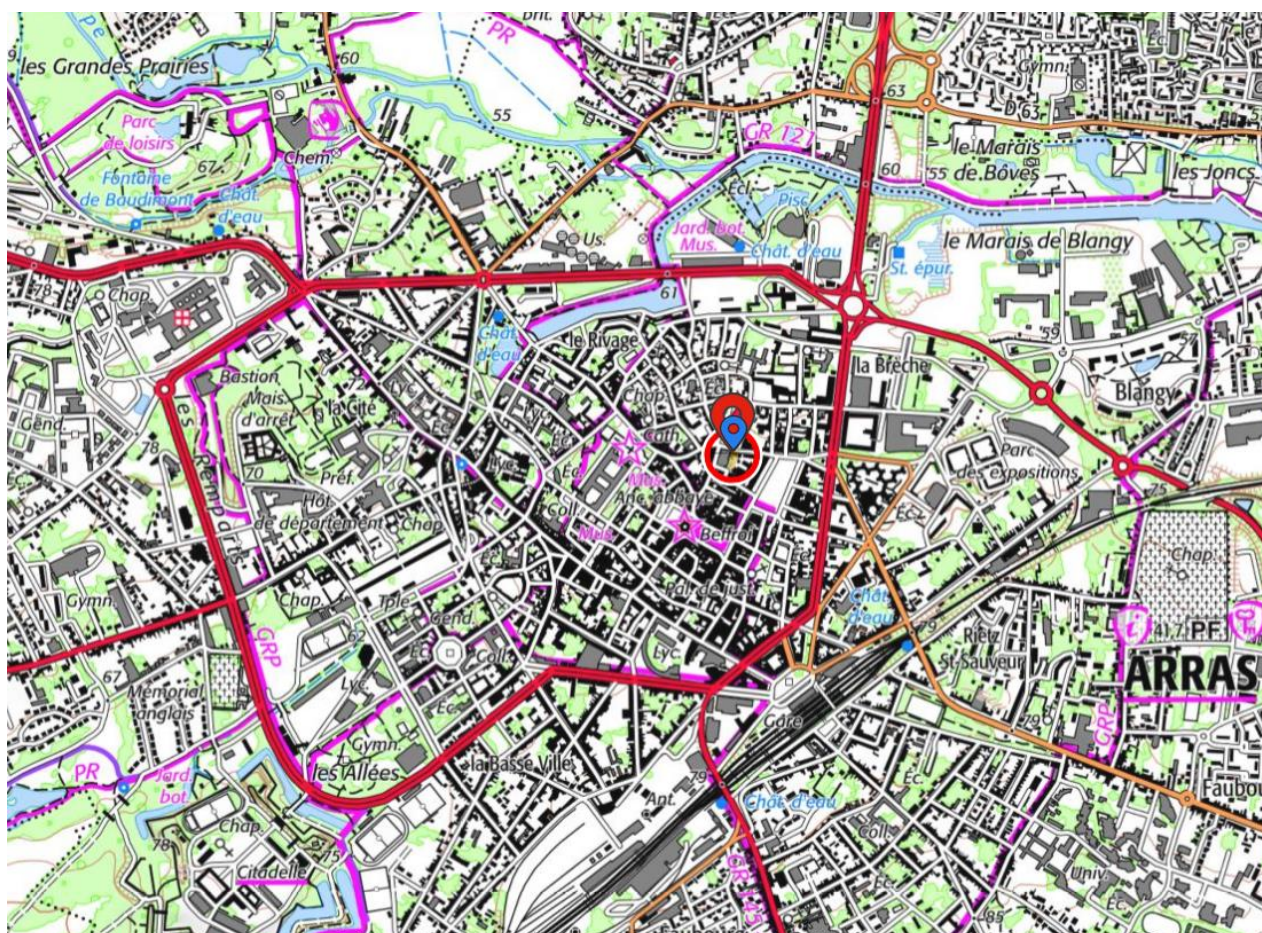
Croquis de Localisation

DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE D'ARRAS
3-5 Place Guy Mollet

Copropriété

« Résidence Renaissance »

PLAN DE SITUATION



Sans Echelle

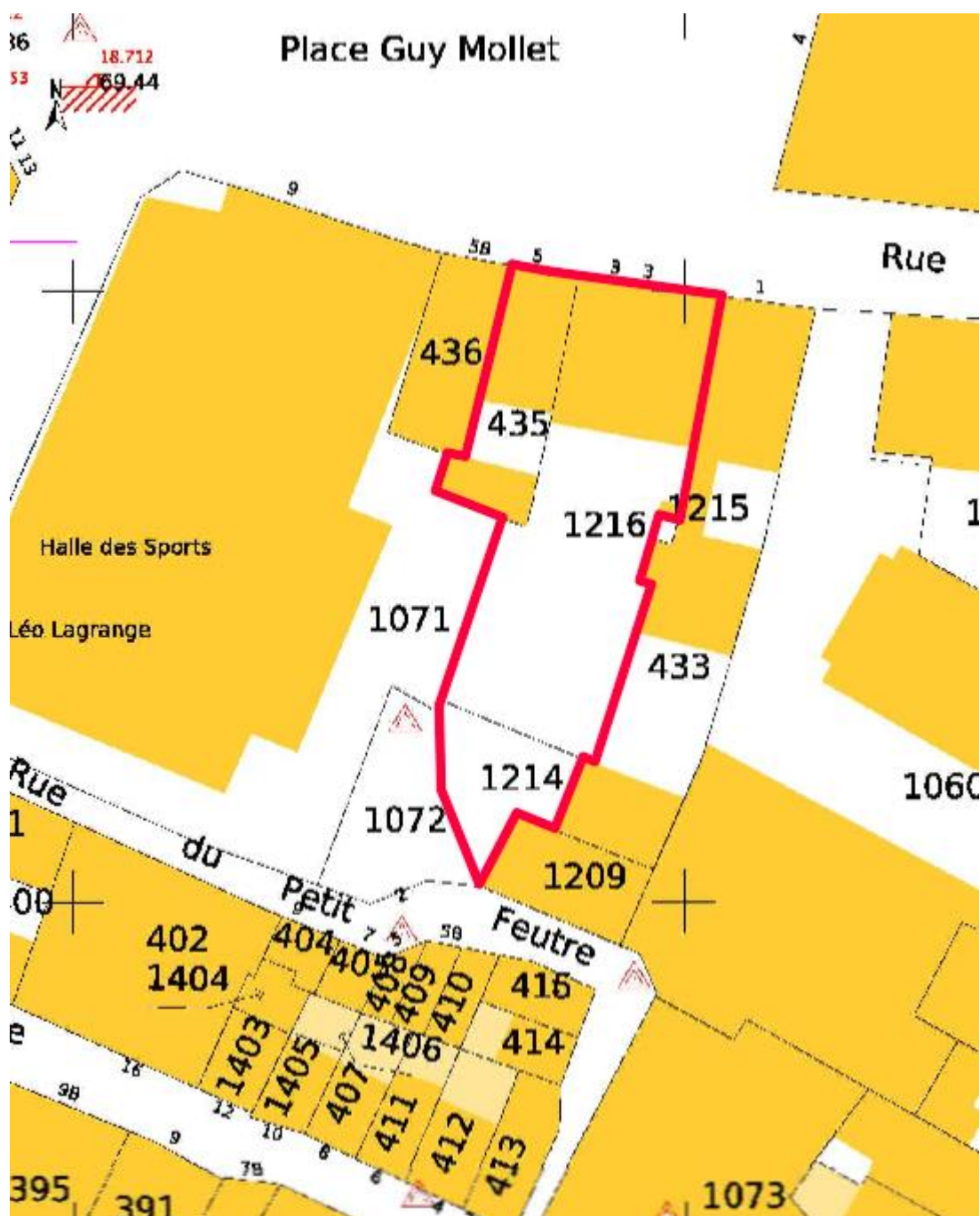
DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS
COMMUNE D'ARRAS
3-5 Place Guy Mollet

Copropriété

« Résidence Renaissance »

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section AB numéros 435, 1214 et 1216



Sans Échelle

CALCUL DES QUOTES-PARTS DE COPROPRIÉTÉ

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 alinéa 2, les copropriétaires 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.

1) QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

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.

Ainsi le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- de la **superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot, telles qu'elles résultent de la **consistance** (voir coefficient indiqués ci-après) ;
- de la **situation** : niveau, ensoleillement, emplacement, présence ou non d'ascenseur.

Consistance :

○ Local privatif :	1,00
○ Parking extérieur :	0,15
○ Cave :	0,15
○ Jardin :	0,10
○ Balcon :	0,15

Nota : les superficies proviennent des plans DCE datés de juillet 2024.

2) REPARTITION DES CHARGES

Alinéa 1 (article 10 de la loi du 10 juillet 1965) : *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.*

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

a) Charges Générales

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

c) Charges de Bâtiment

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes mais uniquement pour la superficie des locaux sous l'emprise du bâtiment considéré.