

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

CONCERNANT LA PROPRIETE SISE :

Département du Nord
Commune de Douai
24 et 42 Quai Saint Maurand
Cadastrée Section CE n°597/598

Appartenant à la société SAS 1807

Dressé par le Cabinet GEBIM, Géomètre-Expert



Réf : 26190

Objet	Rédacteur	Contrôle	Date
Rédaction initiale	NBE	ECO	31/07/2026
Révision 1	-	-	-

PREAMBULE

I. Le présent règlement de copropriété, concernant un immeuble sis 24 et 42 Quai St Maurand à Douai, est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a pour objet :

1°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

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°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

4°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Il contient aussi l'état descriptif de division de l'immeuble qui définit les lots de copropriété lesquels comprennent une partie privative et une quote-part indivise de parties communes.

II. Les dispositions du présent règlement de copropriété et ses modifications qui lui seraient apportées s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

III. 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,

Table des matières

PREAMBULE	2
PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE	7
SECTION 1 : DESIGNATION GENERALE	7
SECTION 2 : PROPRIETE	7
I. Origine de propriété	7
II. Réglementation	8
SECTION 3 : DESCRIPTION	8
I. DESCRIPTION DU TERRAIN	8
II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	9
SECTION 4 : PLANS.....	12
SECTION 5 : RAPPEL DE SERVITUDES.....	12
DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	13
SECTION 1 : DIVISION DE L'IMMEUBLE COMPOSITION DES LOTS	13
SECTION 2 : TABLEAU RECAPITULATIF	16
TROISIEME PARTIE : DISTINCTION ENTRE « PARTIES COMMUNES » ET « PARTIES PRIVATIVES ».....	19
SECTION 1 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES	19
I. PARTIES COMMUNES GENERALES - PCG.....	19
II. Accessoires aux parties communes.....	20
SECTION 2 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES.....	21
I. PCS « Bâtiment A » - lots n° 1-2-10 -11-12-15-16-17	21
II. PCS « Bâtiment B » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15	22
III. PCS « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment A » - lots n° 1-2-10-11-12-15-16.....	23
IV. PCS « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment B » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-13-14	24
V. PCS « Cour » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-13-14-18-19.....	25
VI. TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES SPECIALES	26
SECTION 3 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES	28
SECTION 4 : PARTIES MITOYENNES	29

QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE	30
SECTION 1 : DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE.....	30
SECTION 2 : USAGE DES PARTIES COMMUNES	31
I. Généralités.....	31
II. Dispositions diverses	31
III. Encombrement	32
IV. Aspect extérieur de l'immeuble	32
V. Services collectifs et éléments d'équipement.....	33
VI. Espaces libres.....	33
SECTION 3 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	34
I. Occupation.....	34
II. Location	34
III. Tranquillité de l'immeuble	35
IV. Utilisation des fenêtres et jardins.....	36
V. Harmonie de l'immeuble	36
VI. Travaux et modifications	36
VII. Sécurité - Salubrité	37
VIII. Dispositions diverses	38
SECTION 4 : DISPOSITIONS DIVERSES	39
I. Servitudes	39
II. Respect des lois et réglementations.....	39
III. Antenne extérieure individuelle	39
IV. Usage des emplacements de stationnement de véhicules	40
CINQUIEME PARTIE : ETAT DE REPARTITION DES CHARGES	41
SECTION 1 : GENERALITES	41
SECTION 2 : CHARGES COMMUNES GENERALES	42
I. Définition	42
II. Répartition	44
SECTION 3 : CHARGES COMMUNES SPECIALES.....	45
I. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment A »	45
II. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment B »	46

III. Charges communes spéciales « PCS Accès logement Bât A »	47
IV. Charges communes spéciales « PCS Accès logement Bât B »	48
V. Charges communes spéciales « Cour bâtiment B »	49
SECTION 4 : CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN	50
I. CHARGES D'EAU FROIDE.....	50
SECTION 5 : CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES	51
I. CHARGES MITOYENNES	51
II. CHARGES PRIVATIVES	51
SECTION 6 : METHODE DE CALCULS.....	52
I. Quote-part des parties communes :.....	53
II. Répartition des charges :.....	54
SECTION 7 : REGLEMENT	55
I. PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE.....	55
II. ASSURANCES.....	56
III. OPERATIONS DIVERSES.....	58
IV. DISPOSITIONS DIVERSES	64
ANNEXES	65
PLAN DE SITUATION	66
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL.....	67

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

SECTION 1 : DESIGNATION GENERALE

L'assiette de la présente copropriété, objet des présentes, figurant au cadastre de la commune de Douai, Section CE, parcelles n°597 et 598, sise n°24 et 42 Quai Saint Maurand, a une contenance cadastrale de seize ares et quatre-vingt trois centiares (16a 83ca)

L'assiette foncière de la présente copropriété n'a pas fait l'objet d'une délimitation juridique l'appartenance des murs périmétriques, clôtures et ouvrages séparatifs ainsi que leur éventuel caractère mitoyen ne sont pas juridiquement définis.

Elle est confinée :

- Au Nord, par les parcelles cadastrées section CE n°198-216-218-551-552
- A l'Est, par le Quai Saint Maurand
- Au Sud, par les parcelles cadastrées section CE n°596-605-606
- A l'Ouest, par les parcelles cadastrées section CE n°228-376-377

Section	N°	Adresse	Contenance cadastrale
CE	597	24 Quai Saint-Maurand	15a 19ca
	598	42 Quai Saint-Maurand	1a 64ca

SECTION 2 : PROPRIETE

I. Origine de propriété

Propriété de la Société dénommée SAS 1807

Description à compléter **PAR LE NOTAIRE** :

- Origine de la propriété ;
- Acquisition ;
- Permis de construire.

II. Réglementation

Le propriétaire déclare que l'opération ne contrevient pas aux dispositions de l'article L.126-17 du Code de la construction et de l'habitation. Il déclare notamment que l'immeuble n'est frappé d'aucune interdiction d'habiter, d'aucun arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité et que les locaux à usage d'habitation satisfont aux conditions de superficie, de volume, d'équipement et de diagnostic prévues par cet article.

SECTION 3 : DESCRIPTION

I. DESCRIPTION DU TERRAIN

Le terrain comprend deux bâtiments dénommés A et B, élevés chacun sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages, ainsi que des espaces verts, une cour pavée, des emplacements de stationnement, des locaux affectés aux déchets et aux vélos et une construction en ruine située en fond de propriété.

II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble comprend dix-neuf lots, dont seize lots destinés à l'habitation et trois lots secondaires correspondant à un garage et à deux emplacements de stationnement extérieurs.

Il se compose de deux bâtiments distincts, dénommés respectivement « bâtiment A » et « bâtiment B ».

Le bâtiment A dispose d'un accès piéton depuis la rue ainsi que d'un accès pour véhicules desservant le garage, situés au 42, quai Saint-Maurand.

Élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages, il comprend, en superstructure, sept lots à usage d'habitation et un garage. Il est considéré comme un bâtiment unique pour l'ensemble de son gros œuvre.

Au rez-de-chaussée, il dispose d'un hall d'entrée comprenant les boîtes aux lettres et un tableau d'affichage. Ce hall donne accès à la cage d'escalier desservant l'ensemble des niveaux, ainsi qu'au jardin, à l'emplacement réservé aux vélos et au local à poubelles du bâtiment A.

Le bâtiment B dispose d'un accès piéton depuis la rue, par l'intermédiaire de son local à vélos, ainsi que d'un accès pour véhicules et piétons à la cour pavée, situés au 24, quai Saint-Maurand.

Élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et deux étages, il comprend, en superstructure, neuf lots à usage d'habitation.

Au rez-de-chaussée, il dispose d'un hall d'entrée donnant accès au jardin, au local à vélos et à la cage d'escalier desservant l'ensemble des niveaux.

L'accès situé au 24, quai Saint-Maurand dessert également deux emplacements de stationnement, le hall d'entrée, un emplacement extérieur réservé aux vélos aménagé dans la cour pavée, ainsi qu'un local à poubelles affecté au bâtiment B.

L'immeuble comprend enfin des espaces extérieurs communs, composés d'espaces verts.

1) DESIGNATION PAR BATIMENT ET PAR NIVEAU :

Bâtiment A :

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée avec placards techniques, boîtes aux lettres et tableau d'affichage, donnant accès à la cage d'escalier desservant les étages et le sous-sol ainsi qu'au jardin
- Un local poubelle
- Un emplacement de vélo
- Un garage
- Deux lots à usage d'habitation

Au premier étage :

- Un escalier, depuis le rez-de-chaussée et un escalier vers le 2^{ème} étage, un palier avec placards techniques ;
- Deux lots à usage d'habitation
- Une fraction d'un lot à usage d'habitation (lot 10)

Au deuxième étage :

- Un escalier, un palier avec placards techniques,
- Un lot à usage d'habitation
- Une fraction d'un lot à usage d'habitation (lot 15)

Au sous-sol :

- Un escalier,
- Une cave

Bâtiment B :

Au rez-de-chaussée :

- Un hall d'entrée avec placards techniques, boîtes aux lettres et tableau d'affichage, donnant accès à la cage d'escalier desservant les étages et le sous-sol ainsi qu'au jardin;
- Un local vélos
- Trois lots à usage d'habitation

Au premier étage :

- Un escalier, depuis le rez-de-chaussée et un escalier vers le 2^{ème} étage, un palier avec placards techniques ;
- Quatre lots à usage d'habitation
- Une fraction d'un lot à usage d'habitation (lot 10)

Au deuxième étage :

- Un escalier, un palier avec placards techniques,
- Deux lots à usage d'habitation
- Une fraction d'un lot à usage d'habitation (lot 15)

Au sous-sol :

- Un escalier,
- Huit caves

A l'extérieur :

- Une cour pavée, un local poubelle et un emplacement de vélos à destination du bâtiment B
- Un local poubelle et un emplacement de vélos à destination du bâtiment A.
- Un jardin avec un bâtiment en ruine en fond de parcelle

SECTION 4 : PLANS

Les plans ont été dressés par le Cabinet GEBIM, Cabinet de Géomètre-Expert à HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN en date du 31/07/2026

Ils comprennent notamment les plans dressés à partir des plans de vente établis par M. Jacques LENAIN Architecte portant référence :

- Plan de localisation – Rez-de-chaussée
- Plan de localisation – 1^{er} étage
- Plan de localisation – 2^{ème} étage
- Plan de localisation – Sous-sol

tous datés du 31 juillet 2026. Ils identifient les lots par leur numéro et leur teinte.

SECTION 5 : RAPPEL DE SERVITUDES

Sous réserve des vérifications et compléments apportés par le notaire au regard des titres de propriété et de l'état hypothécaire, aucune servitude conventionnelle nouvelle n'est constituée par le présent document. Les servitudes existantes, actives ou passives, devront être rappelées dans l'acte authentique.

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

SECTION 1 : DIVISION DE L'IMMEUBLE COMPOSITION DES LOTS

L'immeuble est divisé en 16 lots principaux à usage d'habitation et en 3 lots secondaires (Stationnement extérieurs, garage), numérotés de 1 à 19, comprenant chacun des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire et des quotes-parts indivises des parties communes de l'ensemble immobilier.

Les lots composant l'immeuble sont ci-après désignés conformément à l'état descriptif de division établi par le Cabinet GEBIM, Cabinet de Géomètre-Expert sus-dénommé sous la référence 26190, du 31/07/2026, littéralement retranscrit ci-dessous.

DESIGNATION DES LOTS

Lot Numéro UN (1)

un appartement

dont l'accès se fait par le couloir du rez-de-chaussée du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Orange aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUARANTE MILLIEMES des parties communes générales 40 / 1000èmes

Lot Numéro DEUX (2)

un appartement

dont l'accès se fait par le couloir du rez-de-chaussée du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Bleu aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les SOIXANTE-CINQ MILLIEMES des parties communes générales 65 / 1000èmes

Lot Numéro TROIS (3)

un appartement

dont l'accès se fait par le hall d'entrée du rez-de-chaussée du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Vert aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUATRE-VINGT-TROIS MILLIEMES des parties communes générales 83 / 1000èmes

Lot Numéro QUATRE (4)

un appartement

dont l'accès se fait par le hall d'entrée du rez-de-chaussée du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les SOIXANTE ET ONZE MILLIEMES des parties communes
générales**

... 71 / 1000èmes

Lot Numéro CINQ (5)

un appartement

dont l'accès se fait par le hall d'entrée du rez-de-chaussée du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Bleu aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les TRENTE ET UN MILLIEMES des parties communes générales
.....**

... 31 / 1000èmes

Lot Numéro SIX (6)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Orange aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les TRENTE-DEUX MILLIEMES des parties communes générales
.....**

... 32 / 1000èmes

Lot Numéro SEPT (7)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les TRENTE-CINQ MILLIEMES des parties communes générales

... 35 / 1000èmes

Lot Numéro HUIT (8)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Bleu aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les QUATRE-VINGT-UN MILLIEMES des parties communes
générales**

... 81 / 1000èmes

Lot Numéro NEUF (9)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Vert aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUARANTE-NEUF MILLIEMES des parties communes générales
..... ... 49 / 1000èmes

Lot Numéro DIX (10)

un appartement

situés pour partie dans le bâtiment A et pour partie dans le bâtiment B, avec accès par le palier du 1er étage du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Orange aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUATRE-VINGT-DIX-NEUF MILLIEMES des parties communes générales 99 / 1000èmes

Lot Numéro ONZE (11)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUARANTE-SEPT MILLIEMES des parties communes générales
..... ... 47 / 1000èmes

Lot Numéro DOUZE (12)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 1er étage du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Vert aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUATRE-VINGTS MILLIEMES des parties communes générales
..... ... 80 / 1000èmes

Lot Numéro TREIZE (13)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 2ème étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les VINGT-HUIT MILLIEMES des parties communes générales 28 / 1000èmes

Lot Numéro QUATORZE (14)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 2ème étage du bâtiment B

tel que figurant sous teinte Vert aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les QUATRE-VINGT-DOUZE MILLIEMES des parties communes générales 92 / 1000èmes

Lot Numéro QUINZE (15)

un appartement

situés pour partie dans le bâtiment A et pour partie dans le bâtiment B, avec accès par le palier du 2ème étage du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Bleu aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les QUATRE-VINGT-TREIZE MILLIEMES des parties communes
générales 93 / 1000èmes**

Lot Numéro SEIZE (16)

un appartement

dont l'accès se fait par le palier du 2ème étage du bâtiment A

tel que figurant sous teinte Orange aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**et les CINQUANTE-DEUX MILLIEMES des parties communes
générales 52 / 1000èmes**

Lot Numéro DIX-SEPT (17)

un garage

dont l'accès se fait directement depuis le Quai Saint Maurand

tel que figurant sous teinte rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales 16 / 1000èmes

Lot Numéro DIX-HUIT (18)

un emplacement de stationnement extérieur dans la cour pavé

tel que figurant sous teinte orange aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les TROIS MILLIEMES des parties communes générales 3 / 1000èmes

Lot Numéro DIX-NEUF (19)

un emplacement de stationnement extérieur dans la cour pavé

tel que figurant sous teinte vert aux plans d'identification des lots ci-annexés.

et les TROIS MILLIEMES des parties communes générales 3 / 1000èmes

SECTION 2 : TABLEAU RECAPITULATIF

L'Etat descriptif de Division qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi par le Cabinet GEBIM, Géomètre-Expert susnommé, conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

Etat Descriptif de Division en Copropriété dont l'assiette est définie par les parcelles Section CE n° 597-598 à Douai (Nord)

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1000 ^{ème}
1	A	A	0	Un appartement	40
2	A	A	0	Un appartement	65
3	B	B	0	Un appartement	83
4	B	B	0	Un appartement	71
5	B	B	0	Un appartement	31
6	B	B	1	Un appartement	32
7	B	B	1	Un appartement	35
8	B	B	1	Un appartement	81
9	B	B	1	Un appartement	49
10	A/B	A	1	Un appartement	99
11	A	A	1	Un appartement	47
12	A	A	1	Un appartement	80
13	B	B	2	Un appartement	28
14	B	B	2	Un appartement	92
15	A/B	A	2	Un appartement	93
16	A	A	2	Un appartement	52
17	A	-	-	Un garage	16
18	-	-	-	Un emplacement de stationnement extérieur	3
19	-	-	-	Un emplacement de stationnement extérieur	3
TOTAL					1000

PROJET

TROISIEME PARTIE : DISTINCTION ENTRE « PARTIES COMMUNES » ET « PARTIES PRIVATIVES »

SECTION 1 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES GENERALES

I. PARTIES COMMUNES GENERALES - PCG

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

Les parties communes générales sont les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Les parties communes générales comprennent notamment :

- la propriété du sol (totalité du sol bâti ou non bâti) ;
- les murs de clôture, clôtures et ouvrages séparatifs appartenant à la copropriété, sous réserve des droits résultant des titres et de la détermination ultérieure de leur éventuel caractère mitoyen ;
- les espaces extérieurs non privatifs, constitués d'espaces verts communs ;
- les conduites générales de l'immeuble dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires jusqu'à leur séparation pour chaque bâtiment ;
- les compteurs généraux de gaz, d'électricité, et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements ;
- le dispositif de distribution d'eau froide ;
- le branchement à l'égout de l'immeuble (y compris ledit branchement), l'installation de distribution de l'eau propre à l'immeuble (pompes, régulateurs, comptage général, jusqu'aux dispositifs de comptage ou organes de séparation propres à chaque lot, sous réserve du régime de propriété applicable aux ouvrages des concessionnaires ,la galerie technique recevant le compteur général d'eau, le dispositif de traitement, les équipements relatifs audit branchement, son installation, les accessoires et dispositifs afférents au branchement lui-même, les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation communs (tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes et les raccordements aux réseaux publics)
- Et, de manière générale, toutes les parties communes intérieures et extérieures à usage collectif ou à l'utilité de l'ensemble des copropriétaires et qui ne sont pas expressément qualifiées de parties communes spéciales ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires selon les quotes-parts de parties communes générales.

II. Accessoires aux parties communes

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.

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.

SECTION 2 : DEFINITION DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les parties communes spéciales bâtiments sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires déterminés dudit bâtiment.

I. PCS « Bâtiment A » - lots n° 1-2-10 -11-12-15-16-17

Les parties communes spéciales « Bâtiment A » comprennent :

- 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, charpente, ouvrages séparatifs appartenant au bâtiment, sous réserve des droits résultant des titres..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment;
- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse) du bâtiment ;
- le sous-sol du bâtiment A

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes de bâtiment A sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n° 1-2-10-11-12-15-16-17

II. PCS « Bâtiment B » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15

Les parties communes spéciales « Bâtiment B » comprennent :

- 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, charpente, ouvrages séparatifs appartenant au bâtiment, sous réserve des droits résultant des titres ..., et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exception des fenêtres, et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité;
- Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des logements, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires du bâtiment;
- les équipements, conduites et espaces destinés à la ventilation (VMC et ventilation naturelle, haute ou basse) du bâtiment ;
- le sous-sol du bâtiment B

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes de bâtiment B sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n°3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15

III. PCS « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment A » - lots n° 1-2-10-11-12-15-16

Les parties communes spéciales « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment A » comprennent :

- La porte d'entrée commune sur rue, le hall d'entrée du rez-de-chaussée, et leurs accessoires,
- l'emplacement vélos extérieur du bâtiment A
- le local de stockage des ordures ménagères du bâtiment A
- L'escalier, la cage d'escalier, les paliers des étages, et leurs accessoires,
- les paliers et circulations intérieures distribuant les étages en superstructure ;
- les placards et les gaines techniques spécifiques aux logements ;
- le tableau d'affichage, les boîtes aux lettres disposées à l'entrée, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives ;
- les blocs autonomes de secours, les extincteurs ;
- les réseaux et équipements exclusivement affectés au fonctionnement et à l'éclairage des halls, cages d'escalier, paliers et locaux communs compris dans les présentes parties communes spéciales
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes de logements sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n° 1-2-10-11-12-15-16

IV. PCS « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment B » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-13-14

Les parties communes spéciales « Accès Logements par la cage d'escalier du bâtiment B » comprennent :

- La porte d'entrée commune sur rue, le hall d'entrée du rez-de-chaussée, et leurs accessoires,
- l'emplacement vélos à l'intérieur du bâtiment B
- le local de stockage des ordures ménagères du bâtiment B situé dans la cour pavé
- L'escalier, la cage d'escalier, les paliers des étages, et leurs accessoires,
- les paliers et circulations intérieures distribuant les étages en superstructure ;
- les placards et les gaines techniques spécifiques aux logements ;
- le tableau d'affichage, les boîtes aux lettres disposées à l'entrée, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives ;
- les blocs autonomes de secours, les extincteurs ;
- les réseaux et équipements exclusivement affectés au fonctionnement et à l'éclairage des halls, cages d'escalier, paliers et locaux communs compris dans les présentes parties communes spéciales
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes de logements sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n° 3-4-5-6-7-8-9-13-14

V. PCS « Cour » - lots n° 3-4-5-6-7-8-9-13-14-18-19

Les parties communes spéciales « Cour » comprennent :

- le portail sur rue;
- la voie de circulation véhicules et son revêtement ;
- le système d'assainissement (regards, canalisations, séparateur d'hydrocarbures,...) spécifique aux stationnements extérieurs.
- l'éclairage de ces parties communes spéciales.
- L'emplacement vélo extérieur situé dans la cour

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes spéciales cour sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires des lots n°3-4-5-6-7-8-9-13-14-18-19

VI. TABLEAU RECAPITULATIF DES PARTIES COMMUNES SPECIALES

Les quotes-parts de parties communes spéciales bâtiment sont définies dans le tableau ci-dessous.

Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature du lot	Quote-part PCS Bat A en 1000 ^{ème}	Quote-part PCS Bat B en 1000 ^{ème}	Quote-part PCS Accès logement Bât A en 1000 ^{ème}	Quote-part PCS Accès logement Bât B en 1000 ^{ème}	Quote-part PCS Cour Bât B en 1000 ^{ème}
1	A	A	0	Un appartement	108	-	83	-	-
2	A	A	0	Un appartement	178	-	137	-	-
3	B	B	0	Un appartement	-	132	-	165	164
4	B	B	0	Un appartement	-	114	-	142	141
5	B	B	0	Un appartement	-	49	-	62	61
6	B	B	1	Un appartement	-	51	-	64	63
7	B	B	1	Un appartement	-	56	-	70	69

8	B	B	1	Un appartement	-	129	-	161	159
9	B	B	1	Un appartement	-	78	-	98	97
10	A/B	A	1	Un appartement	41	132	206	-	-
11	A	A	1	Un appartement	130	-	100	-	-
12	A	A	1	Un appartement	220	-	169	-	-
13	B	B	2	Un appartement	-	44	-	55	54
14	B	B	2	Un appartement	-	147	-	183	182
15	A/B	A	2	Un appartement	137	68	195	-	-
16	A	A	2	Un appartement	144	-	110	-	-
17	A	-	-	Un garage	42	-	-	-	-
18	-	-	-	Un emplacement de stationnement extérieur	-	-	-	-	5
19	-	-	-	Un emplacement de stationnement extérieur	-	-	-	-	5
TOTAL					1000	1000	1000	1000	1000

SECTION 3 : DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtements de sols, affectés à usage privatif, hors étanchéité ;
- les plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des WC ;
- les installations des cuisines ;
- l'installation individuelle de chauffage et d'eau chaude, les radiateurs, les canalisations de chauffage, les canalisations d'eaux chaudes et tous leurs accessoires sont privatifs ;
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- Le revêtement du sol des emplacements de stationnement, ainsi que le marquage au sol ;
- Les détecteurs d'incendie ou tout dispositif tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- Les bouches de VMC et prises d'air ;
- tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Les cloisons intérieures comprises intégralement dans un même lot sont privatives. Les cloisons non porteuses séparant deux lots privatifs distincts sont mitoyennes entre les propriétaires concernés.

La réfection coordonnée du revêtement superficiel des emplacements pourra être réalisée par le syndicat afin de préserver l'uniformité de la cour. Les dépenses

correspondantes seront réparties entre les lots concernés conformément à la grille de charges "Cour".

SECTION 4 : PARTIES MITOYENNES

Les cloisons, clôtures, haies et vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

SECTION 1 : DESTINATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à usage principal d'habitation.

Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans l'accord unanime de tous les copropriétaires lorsque la modification porterait atteinte à la destination de l'immeuble.

L'exercice d'activités professionnelles libérales est toutefois autorisé dans les lots à usage d'habitation dans les conditions ci-après, à l'exclusion de toute activité industrielle ou artisanale, de toute activité de fabrication ou de réparation, des commerces de vente de produits quelconques dans les lieux, des écoles d'enseignement et de l'exploitation de spectacles ou de réunions publiques sur place.

L'exercice d'activités professionnelles libérales est autorisé, sous réserve du respect de la destination d'habitation, des autorisations administratives nécessaires et de l'absence de nuisances pour les autres occupants.

Les copropriétaires ne pourront néanmoins s'opposer au passage dans les parties communes de l'immeuble, des clients se rendant dans les locaux à usage professionnels. Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges de copropriété en raison du passage de leur clientèle dans les parties communes pour accéder à leurs lots, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Il est interdit dans le sous-sol d'y remiser des matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

SECTION 2 : USAGE DES PARTIES COMMUNES

I. Généralités

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

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

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

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

II. Dispositions diverses

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe « Généralités » ci-dessus. Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

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.

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.

L'entretien des arbres, jardins et autres plantations communes est du seul ressort du syndicat.

Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs. Les plantations doivent être respectées.

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

III. Encombrement

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.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes sauf cas de nécessité dûment justifié.

IV. Aspect extérieur de l'immeuble

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'immeuble. Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Le syndic de la copropriété pourra, par ailleurs, autoriser l'apposition sur les parties communes de plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises. En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision individuels (parabole, antenne ...), dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble sont interdites.

Sauf autorisation expresse donnée par l'assemblée générale, l'installation d'appareils de climatisation par les copropriétaires à l'extérieur des bâtiments (façades) est interdite.

V. Services collectifs et éléments d'équipement

Il sera installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation.

Le changement éventuel de modèle de boîte à lettre devra être approuvé en assemblée générale.

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

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

VI. Espaces libres

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

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

SECTION 3 : USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

I. Occupation

Les appartements devront être occupés conformément à leur destination, sans qu'il soit porté atteinte aux droits des autres copropriétaires, à la sécurité, à la salubrité ou à la tranquillité de l'immeuble.

L'exercice des activités professionnelle libérale y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de l'immeuble, ni enfin, gêner de quelques manières que ce soit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

II. Location

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

Conformément à l'article 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965, la location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du Code du tourisme, est expressément autorisée dans les lots à usage d'habitation, sous réserve du respect des dispositions législatives, réglementaires et locales applicables, notamment des éventuelles obligations de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation de changement d'usage

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.

La mise en location de courte durée devra, le cas échéant, faire l'objet des déclarations, autorisations ou changements d'usage exigés par la réglementation applicable au lieu de situation de l'immeuble

Le présent règlement ne limite aucun type de location.

III. 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 le tapage diurne comme nocturne troublant la tranquillité de l'immeuble, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause de trouble, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble sont formellement interdits.

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.

Toute modification du revêtement des sols devra préserver des performances acoustiques au moins équivalentes à celles du revêtement existant. Le copropriétaire devra pouvoir en justifier au syndic. Lorsque les travaux affectent les parties communes, la structure ou l'aspect extérieur, l'autorisation préalable de l'assemblée générale sera requise.

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

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.

IV. Utilisation des fenêtres et jardins

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni dans les jardins, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

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

L'utilisation des jardins ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

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.

V. Harmonie de l'immeuble

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

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

Ces fenêtres, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les volets et les stores.

VI. Travaux et modifications

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

Il devra, le cas échéant, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre

toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

VII. Sécurité - Salubrité

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 robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes.

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

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

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

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble.

L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

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 copropriétaire défaillant.

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

VIII. Dispositions diverses

1) Accès aux locaux privés

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

II. - 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.

Indépendamment des dispositions du 5°/-ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privé, 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, il est recommandé à tout occupant de communiquer au syndic les coordonnées d'une personne susceptible d'être contactée en cas d'urgence.

2) 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.

SECTION 4 : DISPOSITIONS DIVERSES

I. Servitudes

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques ou saillies sur leurs parties privatives, du fait de la configuration du bâtiment.

II. Respect des lois et réglementations

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie...

III. Antenne extérieure 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. 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 et le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois, à compter de la date de réception de la demande, pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

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

Les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques sous contrôle du syndic et ne pourront en aucun cas, être apparents.

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

IV. Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les lots emplacement de stationnement, tels que définis à l'état descriptif de division ci-dessus constituent des parties privatives.

Ces lots ne pourront servir qu'à garer les véhicules de tourisme et les utilitaires légers. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables, ainsi que tous autres matériaux ou marchandises.

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. À défaut d'assurance ou en présence d'un véhicule abandonné, le syndic pourra engager les procédures légalement prévues pour sa mise en conformité ou son enlèvement, aux frais du copropriétaire concerné lorsque les conditions légales sont réunies.

Les garages et emplacements de stationnement pourront être vendus à des personnes physiques ou morales non-propriétaires d'un lot principal à usage d'habitation situé dans l'immeuble

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.

CINQUIEME PARTIE : ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

SECTION 1 : GENERALITES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges ;
- et pour chacune de ces catégories, de fixer ;
 - o les lots entre lesquels elles doivent être réparties ;
 - o la quotité que devra supporter chacun de ces lots.

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 objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées

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.

SECTION 2 : CHARGES COMMUNES GENERALES

I. Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

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

I. - Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
- 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) ;
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

II. - Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

- 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.

III. - Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères.

IV. - Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

V. - Les charges des espaces verts ou aménagés :

- les frais d'entretien des murs de clôture et clôtures éventuelles, des espaces verts communs et plantations des cheminements piétons ;
- les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement afférents aux installations de plomberie, d'électricité et de programmation assurant l'arrosage et l'éclairage des espaces verts ;
- l'acquisition, l'entretien et le remplacement du matériel et de l'outillage nécessaire à l'entretien desdits espaces verts à usage commun ;
- les dépenses de tous ordres y relatives (dans la mesure où elles pourront être déterminées) ; achats de produits, consommations énergétiques diverses, factures d'eau, etc... ;
- la rémunération de la personne ou de l'entreprise éventuellement chargée de cet entretien.

VI. - Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :

- aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;
- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun de l'ensemble immobilier, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun dudit l'ensemble immobilier
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;
- les frais d'éclairage des parties communes générales ;
- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

VII. - Les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférents aux locaux, installations, équipements, aménagements,

appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier.

VIII. - Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

II. Répartition

Les charges communes générales ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de copropriété générales.

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.

SECTION 3 : CHARGES COMMUNES SPECIALES

Les charges communes spéciales sont celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes spéciales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes spéciales.

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

I. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment A »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiment A » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations du bâtiment, aux gros murs communs (éléments horizontaux et verticaux de structure, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privés), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privé) ;
- les frais d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état des parties communes spéciales tels que les revêtements des sols, murs et plafonds des locaux communs, ainsi que les frais afférents aux garde-corps, balustrades et barres d'appui lorsque leur réfection ou modification est décidée par le syndicat dans le cadre de travaux de ravalement sur les parties communes, afin d'assurer l'harmonie de la façade
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements, conduits et installations de ventilation mécanique contrôlée ou naturelle propres au bâtiment concerné ;

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Bâtiment A » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°1-2-10-11-12-15-16-17, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment A ».

II. Charges COMMUNES spéciales « Bâtiment B »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Bâtiment B » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations du bâtiment, aux gros murs communs (éléments horizontaux et verticaux de structure, sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, aux canalisations communes au bâtiment pour l'eau, l'électricité, le gaz, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;
- les frais d'entretien et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état des parties communes spéciales tels que les revêtements des sols, murs et plafonds des locaux communs, ainsi que les frais afférents aux garde-corps, balustrades et barres d'appui lorsque leur réfection ou modification est décidée par le syndicat dans le cadre de travaux de ravalement sur les parties communes, afin d'assurer l'harmonie de la façade ;
- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements, conduits et installations de ventilation mécanique contrôlée ou naturelle propres au bâtiment concerné

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Bâtiment B » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°3-4-5-6-7-8-9-10-13-14-15, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Bâtiment B ».

III. Charges communes spéciales « PCS Accès logement Bât A »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Accès Logements Bât A » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien et de nettoyage de l'emplacement extérieur vélos, du local de stockage des ordures ménagères situés au rez-de-chaussée accolés au bâtiment ;
- les charges d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée et du sas d'accès au jardin et au sous-sol ;
- les charges d'entretien et de nettoyage des paliers et circulations intérieures distribuant les étages en superstructure ;
- les charges d'entretien de tous les locaux communs bénéficiant uniquement à la partie de l'immeuble à usage d'habitation, y compris les équipements (menuiserie, quincaillerie, et miroiterie, ainsi que les installations et les appareils d'éclairage, y relatifs, dispositifs et installation de phonie et de vidéophonie, et de commande d'ouverture de la porte à distance, boîtes aux lettres, tableau d'affichage... ;
- les frais d'entretien sur les canalisations et les compteurs communs spécifiques aux logements du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation des équipements communs tels que l'installation d'éclairage du hall, paliers, sous-sol ;
- les frais d'entretien et de réparation de l'installation de sécurité incendie.
-

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Accès Logements Bâtiment A » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°1-2-10-11-12-15-16, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Logements Bâtiment A ».

IV. Charges communes spéciales « PCS Accès logement Bât B »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Accès Logements Bât B » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien et de nettoyage du local à vélos situé au rez-de-chaussée et du local de stockage des ordures ménagères situé dans la cour pavée
- les charges d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée et du sas d'accès au jardin et au sous-sol ;
- les charges d'entretien et de nettoyage des paliers et circulations intérieures distribuant les étages en superstructure ;
- les charges d'entretien de tous les locaux communs bénéficiant uniquement à la partie de l'immeuble à usage d'habitation, y compris les équipements (menuiserie, quincaillerie, et miroiterie, ainsi que les installations et les appareils d'éclairage, y relatifs, dispositifs et installation de phonie et de vidéophonie, et de commande d'ouverture de la porte à distance, boîtes aux lettres, tableau d'affichage... ;
- les frais d'entretien sur les canalisations et les compteurs communs spécifiques aux logements du bâtiment ;
- les frais d'entretien, de réparation des équipements communs tels que l'installation d'éclairage du hall, paliers, sous-sol ;
- les frais d'entretien et de réparation de l'installation de sécurité incendie.

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Accès Logements Bâtiment B » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°3-4-5-6-7-8-9-13-14, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Logements Bâtiment B ».

V. Charges communes spéciales « Cour bâtiment B »

1) Définition

Les charges communes spéciales « Cour bâtiment B » comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les charges d'entretien et de maintenance du portail sur rue et de ses accessoires;
- les charges d'entretien et de nettoyage et de réfection éventuelle de la cour.
- Les charges d'entretien de l'emplacement vélos extérieur

2) Répartition

Les charges communes spéciales « Cour bâtiment B » seront réparties entre les copropriétaires des lots n°3-4-5-6-7-8-9-13-14-18-19, au prorata de leurs quotes-parts de parties communes spéciales « Cour bâtiment B ».

SECTION 4 : CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN

I. CHARGES D'EAU FROIDE

L'ensemble immobilier est équipé d'un compteur commun.

Chaque logement est équipé d'un compteur individuel.

1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent tant les charges de consommation facturées par le concessionnaire pour chaque appartement que les frais y attachés (la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier, etc.) et les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

2) Répartition

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur divisionnaire affecté à son lot, qu'il soit situé dans le lot ou dans une gaine ou partie commune quel que soit l'occupant.

Le montant de la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuels du compteur particulier sera réparti au prorata du nombre de compteurs installés dans chaque lot.

Néanmoins, les frais fixes de réparation, de remplacement d'équipements communs, matériel, seront répartis au prorata des charges communes générales.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur commun de l'immeuble sera répartie entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges communes générales.

SECTION 5 : CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES

I. 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.

II. CHARGES PRIVATIVES

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 au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

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

SECTION 6 : METHODE DE CALCULS

Conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le règlement indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges:

« 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 rappelés 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."

I. Quote-part des parties communes :

1) Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie habitable. Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

- La consistance comprenant :

- o La nature :

Nature	Coefficient
Appartements	1
Garage	0,40
Emplacement de stationnement extérieur	0,15
Hsp<1m80	0,20

- La situation comprenant :

- o Le niveau :

Etage du lot	Coefficient
Rez-de-chaussée	0,98
1 ^{er} étage	1,00
2 ^{ème} étage	0,98

2) Quote-part des parties communes spéciales de bâtiment

Le calcul de la quote-part des parties communes spéciales de bâtiment résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots ou parties de lots contenus dans le bâtiment.

Pour les lots n°10 et 15, qui s'étendent sur les bâtiments A et B, la valeur relative retenue dans chaque grille spéciale de bâtiment est calculée uniquement à partir de la fraction de partie privative matériellement comprise dans le bâtiment concerné

II. Répartition des charges :

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

1) Répartition des charges des parties communes

a. 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.

b. 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.

2) Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

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

a. Charges d'eau froide :

L'immeuble est équipé de compteurs individuels. La répartition des charges liées à la consommation d'eau froide est faite au prorata des index relevés de ces compteurs. La différence entre la consommation générale de l'immeuble et la somme des consommations individuelles est répartie au prorata des tantièmes généraux.

SECTION 7 : REGLEMENT

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.

I. PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

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

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

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

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

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

6°/ -Cotisation au fonds de travaux prévue à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, selon les conditions légales et réglementaires en vigueur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. 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 et le gaz, 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, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, 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.

III. 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.

1) Mutations de propriété

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, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

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

Opposabilité du règlement aux copropriétaires 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.

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 extrajudiciaire, 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 éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance 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 syndicat principal et le syndicat 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 syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

Mutation par décès

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.

2) Indivision – Démembrement de la propriété

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.

3) Modifications des lots

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

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

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

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

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

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

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

Les autorisations de l'assemblée générale requises par la loi devront être obtenues lorsque l'opération affecte les parties communes, l'aspect extérieur, la destination de l'immeuble ou la répartition des charges

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

- au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction,
- au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

4) Hypothèque

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.

5) Location

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

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

Suivant l'article 9-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Il ne pourra pas lui être refusé cet usage.

6) 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.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

1) Administration de la copropriété

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

2) Accessibilité de la documentation propre à la copropriété

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.

3) Application de l'article 5 de la loi n°85.1470 du 31 décembre 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.

4) Publicité foncière – Domicile

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Service de la publicité foncière compétent dont dépend l'immeuble, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

5) Pouvoirs pour publicité foncière

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

A HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN,
le 31/07/2026.

Fait en notre Cabinet,
Le Géomètre-Expert,

ANNEXES

Plan de Situation

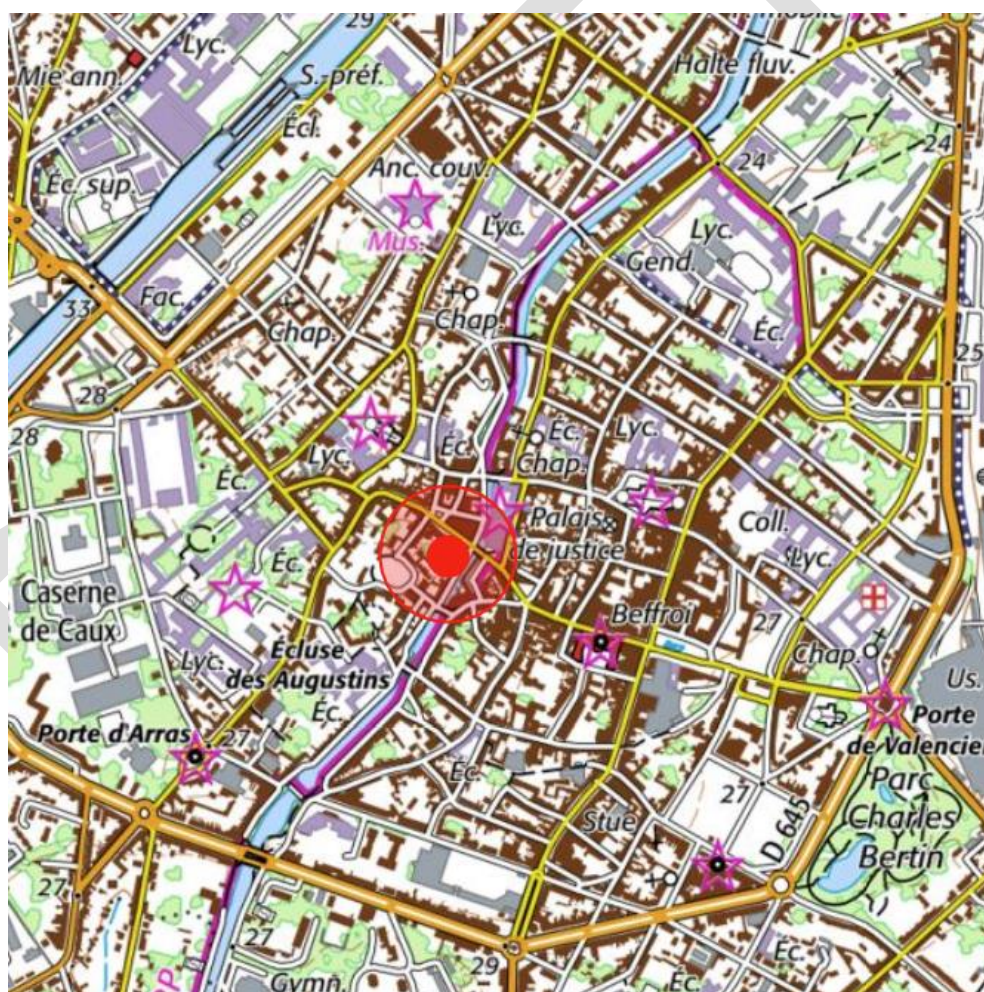
Extrait du Plan Cadastral

PROJET

PLAN DE SITUATION

COMMUNE DE DOUAI

**Copropriété
24 et 42 Quai Saint Maurand**



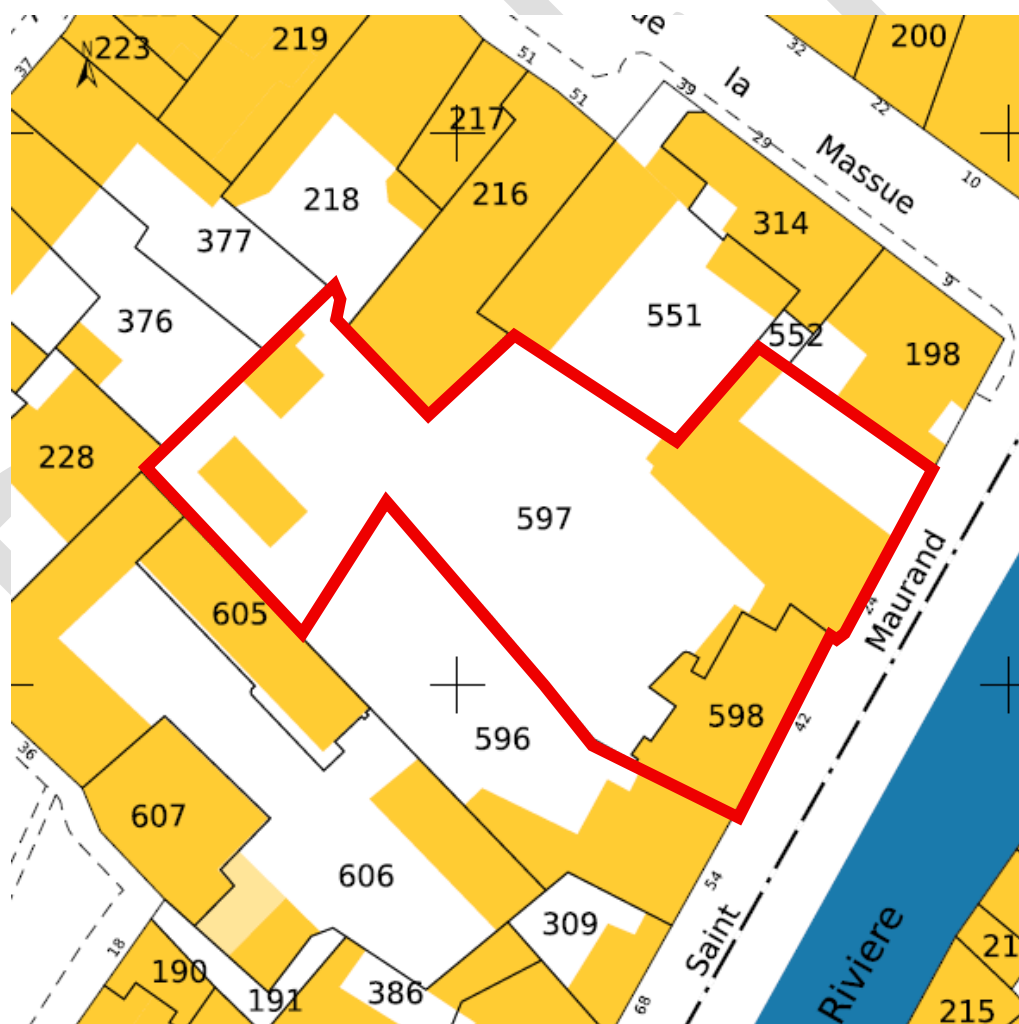
SANS ECHELLE

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

COMMUNE DE DOUAI

**Copropriété
24 et 42 Quai Saint Maurand**

SECTION CE N°597-598



SANS ECHELLE