

2004 D N° 6018
VENT

Date : 10/05/2004
Volume : 2004 P N° 3598

5

3603	161.595,00 EUR *	3,60 %	5.817,00 EUR
Y125	5.817,00 EUR *	2,50 %	145,00 EUR
3150	161.595,00 EUR *	1,20 %	1.939,00 EUR

(pour l'établissement d'e

BUREAU DES
HYPOTHÈQUES

Salaire : 162.00 EUR

Droits : 7.901,00 EUR

VOL

N°

TAXES :

SALAIRES :

990333313:94281SF

TOTAL

**L'AN DEUX MILLE QUATRE
LE DIX MARS**

DOCUMENT HYPOTÉCAIRE NORMALISÉ

Maître PRAQUIN François soussigné, notaire associé de la Société Civile Professionnelle "François PRAQUIN, Elisabeth PRAQUIN-GUICHARD, Catherine ELUARD-PRAQUIN et Hervé GAMBERT, Notaires, associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" dont le siège est à SARTROUVILLE (Yvelines), 25 avenue Maurice Berteaux et 1 rue de la Féculerie, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES, sous le numéro D 304 047 442.

Avec le concours de **Maître Hervé CLERC**, notaire à NEUILLY SUR SEINE (Hauts de Seine) 9 rue Boutard, conseil du PRETEUR

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant **VENTE D'UNE PROPRIÉTÉ BATIE**.

IDENTIFICATION DES PARTIES

VENDEUR :

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé 'LE VENDEUR'.

ACQUEREUR:

©AVOVENTES.FR

Ci-après dénommé 'L'ACQUEREUR'.

AUTRE(S) INTERVENANT(S):

Prêteur :

La **FORTIS BANQUE FRANCE** Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance , au capital de 35.200.000,00 Euros, ayant son siège social à PUTEAUX (Hauts-de-Seine) 29 - 30 quai de Dion Bouton identifiée sous le numéro SIREN 542 079 041 RCS NANTERRE .

Représentée par ©AVOVENTES.FR , clerc de Notaire,
demeurant à 78500 SARTROUVILLE, 1 rue de la Féculerie,

Agissant au nom et en qualité de mandataire de la **FORTIS BANQUE FRANCE**, PRETEUR sus-nommé, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte sous seing privé en date à PARIS, du 5 Mars 2004, dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Dans lesquels pouvoirs, ces derniers agissant, savoir :

©AVOVENTES.FR

Il est ici précisé que les personnes physiques ou morales qu'elles agissent par elles-mêmes ou par représentants qu'elles soient plusieurs ou seules, seront dénommées sous une même appellation "LA BANQUE", ou "LE PRETEUR", étant dénommée ci-après "L'EMPRUNTEUR".

Ci-après dénommée « LE PRETEUR »

PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.271-1 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent que le présent acte a été précédé d'un avant contrat sous seing privé en date à HOUILLES, du 31 Octobre 2003 .

L'ACQUEREUR reconnaît que cet acte lui a été remis contre récépissé, le 31 Octobre 2003 . En outre, il reconnaît avoir été clairement informé de la possibilité qui lui était donnée de se rétracter dans un délai de sept (7) jours, ledit délai étant aujourd'hui expiré, et déclare n'avoir pas entendu exercer la faculté de rétractation permise par l'article précité du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, ledit acte n'ayant subi aucune modification depuis la signature de l'avant-contrat susvisé, il n'y a pas lieu d'appliquer à

  GR 

nouveau au présent acte les dispositions protectrices de l'acquéreur immobilier non professionnel.

Le récépissé est demeuré ci-annexé après mention.

VENTE

Par les présentes, le VENDEUR s'obligeant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit, vend à L'ACQUEREUR qui accepte.

DESIGNATION

De l'immeuble vendu qui sera ci-après dénommé 'LE BIEN' :

Une propriété bâtie située à ~~HOUILLES~~ (Yvelines) 106 rue Gabriel Péri, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Préfixe	Section	Numéro	Lieudit	Contenance
	ANNT	415		0 ha. 03 a. 77 ca.

Ladite propriété consistant en :

Une maison élevée sur terre plein, d'un rez de chaussée divisé en un atelier, un garage, et un bureau,

D'un premier étage divisé en un vestibule, une cuisine, une salle à manger, deux chambres,

D'un deuxième étage divisé en une pièce,

Jardin,

Eau, électricité, chauffage central, tout à l'égout.

Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.

NATURE ET QUOTITE DES DROITS VENDUS

La vente porte sur la pleine propriété du BIEN désigné ci-dessus.

REFERENCES DE PUBLICATION

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE, le 23 Septembre 2003, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES, deuxième bureau, le 7 Novembre 2003, volume 2003 P, numéro 8817.

CHARGES ET CONDITIONS

LE BIEN sus-désigné est vendu à L'ACQUEREUR qui accepte, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous les charges et conditions définies aux présentes.

CONDITIONS GENERALES

A LA CHARGE DU VENDEUR :

LE VENDEUR :

- est tenu de l'obligation de délivrer LE BIEN dans son état actuel, conformément à l'article 1614 du Code civil ;
- garantit la contenance sus-indiquée à un vingtième près conformément à l'article 1619 du Code civil, étant en outre convenu que tout excédent de contenance supérieur à un vingtième profitera à L'ACQUEREUR sans qu'il ait à payer un supplément de prix ;
- sera tenu de la garantie d'éviction telle que régie par les articles 1626 à 1640 du Code civil ;
- sera tenu de la garantie des vices cachés telle que prévue et régie par les articles 1641, 1643 à 1646, 1647 et 1648 alinéa 1 du Code civil, quand bien même il ne les aurait pas connus ;
- règlera au moyen du prix de la présente vente, l'intégralité des sommes restant dues aux créanciers inscrits. Il rapportera, à ses frais, les mainlevées et certificats de radiation des inscriptions révélées par l'état hypothécaire sur formalité, dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu aux présentes ;

- indemniser L'ACQUEREUR de tous frais extraordinaires de purge.

Le tout de manière que LE BIEN vendu soit libre de toute inscription hypothécaire, mention ou saisie.

- résiliera à ses frais, au jour fixé pour l'entrée en jouissance, les assurances qu'il a personnellement contractées concernant LE BIEN vendu.

- acquittera la taxe d'habitation et la taxe foncière de cette année, L'ACQUEREUR devant, en ce qui concerne la taxe foncière, rembourser au VENDEUR le prorata de cette taxe pour la période courue de ce jour au 31 décembre prochain.

- devra fournir au demandeur d'une action éventuelle en rescision pour lésion, le supplément de sa part en numéraire conformément à l'article 891 du Code civil, ou le supplément du juste prix, conformément à l'article 1681 du Code civil, de façon à arrêter le cours de ces actions, et afin que L'ACQUEREUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet, LE VENDEUR s'obligeant dès à présent à le mettre hors de cause de toute procédure.

A LA CHARGE DE L'ACQUEREUR :

L'ACQUEREUR :

- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever LE BIEN, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits ou de la loi.

- fera son affaire personnelle de la continuation ou de la résiliation du contrat d'assurance contre l'incendie souscrit par LE VENDEUR concernant LE BIEN vendu et qui lui a été remis.

- acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels ledit BIEN peut et pourra être assujéti ; il remboursera au VENDEUR le prorata de la taxe foncière courue de la date fixée pour l'entrée en jouissance au 31 décembre suivant.

- paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes, leurs suites et leurs conséquences.

- continuera, à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous traités d'abonnement qui auront pu être passés par LE VENDEUR concernant la desserte en eau, au gaz, à l'électricité, souscrira tous abonnements ou avenants à son nom dans le mois de son entrée en jouissance.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir été spécialement informé par le notaire soussigné des dispositions de l'article 18-1 inséré par la loi du 17 janvier 2001 dans la loi du 27 septembre 1941 qui modifie l'article 552 du Code civil. Désormais les vestiges archéologiques ou historiques immobiliers découverts dans son terrain, enterrés ou dressés hors sol, sont présumés appartenir à l'Etat, qu'ils aient été connus à la suite de fouilles surveillées de l'Etat, exécutées par l'Etat, préventives, ou découverts fortuitement.

Cette présomption de propriété étatique ne peut être combattue que par un titre ou par la prescription.

PROPRIETE – JOUISSANCE

L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN VENDU étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix de **CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (161.595,00 €)**

En ce compris la commission due à l'ETUDE DOUARD, 35 Boulevard Henri-Barbusse, HOUILLES (Yvelines) en vertu d'un mandat régulier au sens de la loi n°70-9 du 2 Janvier 1970 et de son décret d'application du 20 Juillet 1972, et s'élevant, toutes taxes comprises à **TROIS MILLE HUIT CENT ONZE EUROS (3.811,00 €)**

Dont le paiement aura lieu de la manière indiquée ci-après.

  G R 

PRET PAR la FORTIS BANQUE FRANCE

A l'effet de faire constater les conventions suivantes arrêtées entre la BANQUE et L'EMPRUNTEUR.

L'EMPRUNTEUR, reconnaît devoir la somme de CENT TRENT MILLE EUROS (130.000 Euros) à l'effet de financer la présente acquisition d'un bien immobilier, sis à HOUILLES (Yvelines) 106 rue Gabriel Péri, sus-désigné et destiné à la location en résidence principale.

Et de suite, l'EMPRUNTEUR reconnaît devoir la somme de CENT TRENT MILLE EUROS (130.000 Euros) pour un prêt d'une durée de quinze ans, dont trois mois de franchise en capital et intérêts que la BANQUE par les mains de son représetnatn ès-qualités lui a fait à l'instant même et ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

PROMESSE D'EMPLOI

L'EMPRUNTEUR s'oblige à employer la somme ainsi prêtée au paiement à due concurrence du prix de la présente vente et déclarer l'origine des deniers, de manière que la BANQUE bénéficie du privilège de prêteur de deniers prévu par l'article 2103-2 du Code Civil.

REMBOURSEMENT

L'EMPRUNTEUR s'oblige à rendre et rembourser à la BANQUE, ou pour elle au mandataire régulier porteur de la copie exécutoire des présentes, le montant du prêt à compter de ce jour, date de signature des présentes en, savoir :

- 3 mensualités comprenant uniquement le paiement de la cotisation due à l'assurance groupe et s'élevant mensuellement à 38,13 Euros,
- puis 177 mensualités constantes de 1.112,30 Euros, en ce compris la cotisation due à l'assurance groupe s'élevant mensuellement à 38,13 Euros.

Date de départ du crédit : 5 Mars 2004

Première échéance : 5 Avril 2004

Dernière échéance : 5 Mars 2019

Le taux du prêt est de 5,30 % l'an hors assurance.

PAIEMENT DU PRIX ET DECLARATION D'ORIGINE DES DENIERS

La somme de CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (161.595 Euros) formant le prix de la présente vente a été payé comptant par l'ACQUEREUR EMPRUNTEUR au VENDEUR, qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance sans réserve.

DONT QUITTANCE

Ce paiement a eu lieu ce jour ainsi qu'il résulte de la comptabilité du notaire soussigné.

L'ACQUEREUR déclare avoir effectué ce paiement, savoir :

- au moyen des deniers lui provenant du prêt qui lui a été ci-dessus consenti par la BANQUE, aux termes duquel il s'est obligé à employer la somme de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 Euros) au paiement à due concurrence du prix de la présente vente,
- et le surplus, soit la somme de TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (31.595 Euros) au moyen de ses deniers personnels.

Par suite des stipulations et déclarations contenues aux présentes, concernant tant le prêt que la quittance, la BANQUE bénéficie sur l'immeuble vendu, du privilège prévu par l'article 2103-2 du Code Civil, lequel garantit le principal du prêt, les intérêts dont il est productif et ses accessoires.

Le privilège bénéficiant à la BANQUE sera, conformément à l'article 2108 du code civil, conservé par l'inscription qui sera prise au profit de ladite BANQUE, dans le délai de deux mois à compter de la date des présentes.

DUREE

La durée des inscriptions à prendre en vertu des présentes est requise pour une durée qui cessera d'avoir effet pour le montant total, faute d'avoir été renouvelées en temps utile à l'expiration d'un délai de deux années à partir de la dernière échéance de l'obligation garantie, soit jusqu'au 5 Mars 2021

GR

COPIE EXECUTOIRE

Il sera délivré aux frais de l'EMPRUNTEUR une copie exécutoire nominative à la FORTIS BANQUE FRANCE d'un montant de CENT TRENTE MILLE EUROS (130.000 Euros).

DOMICILE

Domicile est élu pour la BANQUE, en son siège sus-désigné, et pour l'EMPRUNTEUR en sa demeure actuelle ou future, ledit EMPRUNTEUR s'obligeant à informer la BANQUE de tout changement de domicile par lettre recommandée avec accusé de réception.

Spécialement pour la validité de l'inscription à prendre en vertu des présentes, domicile est élu en l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

DECLARATIONS FISCALES**IMPOTS SUR LA MUTATION :**

L'assiette de la taxe exigible sur la présente mutation est constituée par :

- le prix de la présente vente, soit : CENT SOIXANTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-QUINZE EUROS (161.595,00 €)

Les parties déclarent que LE BIEN vendu sera soumis au tarif prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

L'acte sera soumis à la formalité d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques de VERSAILLES, deuxième bureau .

TAXATION DES PLUS-VALUES :

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité :

- qu'il n'est pas soumis, à l'occasion de la présente vente, à l'application de la loi du 19 juillet 1976, la présente opération étant réalisée dans le cadre de son activité de marchand de biens,

- qu'il est assujéti à ce titre au régime des bénéfices industriels et commerciaux,

- que son domicile réel est bien à l'adresse indiquée en tête des présentes,

- qu'il dépend pour ses déclarations d'impôt sur le revenu du service des impôts de HOUILLES, 4 rue du Docteur Zamenhof, 78800 HOUILLES,

- et que le numéro d'identification qui lui a été attribué est : A 785 074 402 (72 A 00975) .

CALCUL DES DROITS

BASE TAXABLE 161.595 €	ASSIETTE	TAUX	TAXE
Taxe Départementale	161.595 €	3,60%	5.817 €
Taxe Communale	161.595 €	1,20%	1.939 €
Prélèvement Etat	5.817 €	2,50%	145 €
TOTAL			7.901 €

MENTION DE CLOTURE

Le Notaire soussigné atteste que la partie normalisée établie sur onze pages contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication et à l'assiette des droits.

FIN DE PARTIE NORMALISEE

Na

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties aux présentes attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre et elles déclarent notamment :

- qu'elles ne sont pas et n'ont jamais été en état de redressement ou de liquidation judiciaire (loi n° 85-98 du 25 janvier 1985);
- qu'elles ne font pas et n'ont jamais fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de leurs biens;
- qu'elles ne font pas, en ce qui concerne les personnes physiques, l'objet d'une quelconque mesure de protection légale des incapables majeurs, ni l'objet d'une procédure de règlement amiable ou de redressement judiciaire civil (loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989).

Par ailleurs, elles déclarent que les clauses contenues au présent acte font novation avec celles qui auraient pu être insérées dans tout avant-contrat établi en vue des présentes.

_____ déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité au sens et pour l'application de la loi n°99-944 du 15 Novembre 1999.

_____ déclare ne pas avoir conclu de pacte civil de solidarité au sens et pour l'application de la loi n°99-944 du 15 Novembre 1999, et reconnaît avoir été informé(e) par le notaire soussigné qu'en vertu de l'article 515-5 du Code civil, les biens, autres que les meubles meublants, dont les personnes engagées dans un pacte civil de solidarité deviennent propriétaires à titre onéreux postérieurement à la conclusion de ce pacte, sont présumés indivis par moitié si l'acte d'acquisition ou de souscription n'en dispose pas autrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent acte, les parties font élection de domicile :

- LE VENDEUR, en sa demeure;
- L'ACQUEREUR ou l'EMPRUNTEUR en sa demeure actuelle ou future, ledit EMPRUNTEUR s'obligeant à informer la BANQUE de tout changement de domicile par lettre recommandée avec accusé réception.
- LA BANQUE ou LE PRETEUR, en son siège sus-énoncé.

Et spécialement pour la validité de l'inscription à prendre, élection de domicile est faite en l'Office Notarial détenteur de la présente minute.

DECLARATIONS DU VENDEUR

LE VENDEUR déclare :

SUR LA SITUATION ADMINISTRATIVE :

- que LE BIEN vendu n'est pas insalubre et ne fait l'objet d'aucune interdiction d'habiter, arrêté de péril, mesure de séquestre ou de confiscation ni injonction de travaux.

SUR L'ABSENCE DE RESTRICTION A SON DROIT DE DISPOSER :

- qu'il n'existe sur LE BIEN vendu aucun droit de préemption non purgé et aucune action en rescision, résolution, réquisition ou expropriation.

- qu'il n'a conféré à personne d'autre que L'ACQUEREUR, un droit quelconque sur LE BIEN résultant d'une promesse de vente, droit de préférence ou de préemption, clause d'inaliénabilité, ou autre empêchement à cette vente.

SUR LES SERVITUDES :

- qu'il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur LE BIEN et qu'à sa connaissance il n'en existe aucune.

SUR L'OCCUPATION DU BIEN VENDU :

- que LE BIEN vendu est libre de toute location ou occupation de personne ou d'objet, réquisition ou préavis de réquisition ;

SUR L'OCCUPATION ANTERIEURE DU BIEN VENDU ET SA SITUATION AU REGARD DE L'ARTICLE 15 (MODIFIE) DE LA LOI 89-462 DU 6 JUILLET 1989 :



- que le VENDEUR n'a délivré aucun congé en vue de la libération du BIEN vendu.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE :

Pour l'application des dispositions de l'article R 238-38 du Code du Travail :

- que le BIEN objet des présentes a été édifié dans le cadre d'une opération de construction n'entrant pas dans le champ d'application de la Loi numéro 93-1418 du 31 décembre 1993, et plus spécialement que sa construction n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 235-15 du Code du Travail, comme ayant été construit dans le cadre d'une opération de bâtiment ou de génie civil pour laquelle l'ordre de service de commencer les travaux a été donné avant le 30 décembre 1994 et le gros oeuvre achevé avant le 1er janvier 1996.

- et qu'il a été informé des sanctions pénales applicables en cas de manquement à la loi précitée et visées par l'article L 263-10 du même code.

SUR LE RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT :

- que le bien est relié à un réseau collectif d'assainissement, lequel n'a fait l'objet d'aucun contrôle à ce jour. Le VENDEUR déclare que son installation fonctionne normalement.

SUR LE CONTRAT D'AFFICHAGE :

- qu'il n'a consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LE BIEN objet des présentes.

SUR L'A.N.A.H :

- qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur les locaux objet des présentes.

SUR LA REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE :

Le VENDEUR déclare :

- que le bien entre dans le champ d'application du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret n° 97-855 du 12 septembre 1997 , par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002.

- que les recherches effectuées, conformément à l'article 10-1 du décret ont révélé la présence d'amiante , ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par la Société B.R.S., BP 19, 95601 EAUBONNE CEDEX , le 5 Septembre 2003, demeuré annexé aux présentes après mention.

L'ACQUEREUR, déclare avoir pris connaissance de ce diagnostic par la remise qui lui en a été faite par le VENDEUR.

Il s'oblige à en faire son affaire personnelle, sans recours contre le VENDEUR.

Il est ici rappelé qu'en vertu de l'article 10-6 du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 ci-dessus visé ayant fait l'objet de l'arrêté du 2 décembre 2002 énonce qu'à compter du 1er janvier 2003, le contrôleur technique ou le technicien de la construction doit avoir obtenu une *attestation de compétence justifiant de sa capacité à effectuer les missions décrites audit décret. Cette attestation de compétence est délivrée à l'issu d'une formation et d'un contrôle de capacité, par des organismes dispensant une formation certifiée.*

A cet égard, il est précisé que la Société B.R.S. sus-nommée a obtenu, l'attestation de compétence conformément à l'arrêté ci-dessus visé .

SUR LA LUTTE CONTRE LE SATURNISME

Le VENDEUR déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone d'exposition au plomb telle qu'elle a été déterminée par le préfet du département.

Conformément aux dispositions de l'article L.1334-6 du Code de la santé publique, un état des risques d'accessibilité lié au plomb établi par la Société B.R.S. sus-nommée, le 5 Septembre 2003 , soit depuis moins d'un an est demeuré ci-annexé aux présentes après mention.

  L R 

Cet état faisant apparaître un risque d'accessibilité au plomb dans l'immeuble objet des présentes, le VENDEUR devra, conformément aux dispositions de l'article L.1334-6 nouveau du Code précité, en informer, le préfet du département.

L'ACQUEREUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de l'ensemble des frais et responsabilités liés au risque d'accessibilité au plomb mis en évidence par le diagnostic précité, sans aucun recours contre le VENDEUR, voulant procéder à la présente acquisition à ses risques et périls.

ETAT DE L'IMMEUBLE - TERMITES

L'acquéreur prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans recours contre le vendeur pour quelque vice apparent que ce soit.

L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou d'autres insectes xylophage.

En application de l'article 8 de la loi précitée un état parasitaire établi par la Société B.R.S. sus-nommée, le 15 Décembre 2003, depuis moins de trois mois et ne révélant la présence d'aucun insecte xylophage dans l'immeuble est demeuré ci-annexé après mention.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS :

Sont demeurées ci-jointes et annexées après visa de l'ACQUEREUR et mention du notaire, les pièces suivantes :

- extrait de la matrice cadastrale,
- note de renseignements d'urbanisme en date du 11 Décembre 2003,
- certificat communal en date du 15 Décembre 2003,
- certificat de carrières en date du 9 Décembre 2003.

Desquelles il résulte que l'immeuble :

Concernant la note de renseignements d'urbanisme

- Le terrain est soumis au droit de préemption urbain renforcé dont le bénéficiaire est la Commune,
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.) – Zone UH
Approuvé le 24.9.1999
- Observations et prescriptions particulières :
 - . servitude radioélectrique de protection contre les obstacles,
 - . servitude de dégagement relative à la circulation aérienne,
 - . voie bruyante de catégorie 3 : RD 308.

Concernant le certificat communal

- certifie que la propriété située à Houilles, porte le numéro : 106 rue Gabriel Péri,
 - que la propriété est soumise au droit de préemption urbain renforcé,
 - qu'elle n'est pas incluse dans une zone de rénovation urbaine,
 - qu'elle n'est pas incluse dans un périmètre de résorption d'habitat insalubre,
 - qu'elle n'est pas incluse dans un périmètre de restauration immobilière,
 - que la propriété n'est pas comprise dans un secteur sauvegardé,
 - que les constructions pouvant exister ne font pas l'objet d'un arrêté de péril, ni d'un arrêté préfectoral d'insalubrité,
 - qu'elle n'a pas fait l'objet d'une déclaration en Mairie de présence de termites,
 - qu'elle est située dans une zone susceptible d'être contaminée par les termites (arrêté préfectoral N° 02-155/DUEL en date du 15 Juillet 2002),
 - qu'elle est située dans une zone à risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral N° A – 00 – 00564 en date du 2 Mai 2000),
 - que l'alignement actuel de la rue Gabriel Péri est conservé,
- ARRETE - Article 1^{er} :** La propriété n'est pas frappée d'alignement.

Concernant le certificat de carrières

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'Inspection Générale des Carrières, la section cadastrale AN de la commune de HOUILLES n'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés.



The block contains two handwritten elements. On the left is a large, stylized signature. To its right are the initials 'GR' followed by a circular stamp or mark.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

L'IMMEUBLE est situé dans le champ d'application territorial du droit de préemption urbain et son aliénation donne ouverture au droit de préemption institué par les articles L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En conséquence la déclaration d'aliéner a été notifiée au maire de la commune de la situation de l'immeuble ou à son délégataire par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire de ladite commune a expressément renoncé à l'exercice de ce droit ainsi qu'il résulte d'une lettre ou d'un document administratif régulièrement visé dont l'original est demeuré joint et annexé aux présentes après mention.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

Le VENDEUR déclare que le bien objet des présentes n'est pas concerné par les dispositions des articles 1792 et suivants du Code civil, aucune construction, surélévation ou addition d'éléments d'équipement faisant corps avec l'immeuble n'ayant été effectuées depuis moins de dix ans.

INFORMATION SUR LES PISCINES

L'ACQUEREUR déclare être informé par le notaire soussigné des dispositions des articles L 128-1 à L 128-3 et l'article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation insérés par la loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines. Désormais les piscines privatives à usage individuel ou collectif devront être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade Etant précisé que les conditions de normalisation de ces dispositifs seront déterminées par voie réglementaire.

Pour les piscines installées à compter du 1er janvier 2004 :

Selon l'article L128-1 du Code de la construction et de l'habitation
« À compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

À compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

La forme de cette note technique est définie par voie réglementaire dans les trois mois suivant la promulgation de la loi n° 2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines. »

Le non respect de ces dispositions est puni d'une amende de 45.000 Euros (article L 152-12 du Code de la construction et de l'habitation).

Il déclare en conséquence vouloir faire son affaire personnelle de l'application éventuelle de cette sanction.

REMISE DE TITRES

Il ne sera remis aucun ancien titre de propriété à L'ACQUEREUR concernant LE BIEN, mais il pourra se faire délivrer, à ses frais, ceux dont il pourrait avoir besoin, et sera subrogé dans tous les droits du VENDEUR à ce sujet.

L'ACQUEREUR reconnaît avoir reçu du notaire soussigné, une copie des pièces demeurrées annexées aux présentes, à l'exception du prêt.

PRET PAR LA FORTIS BANQUE FRANCE

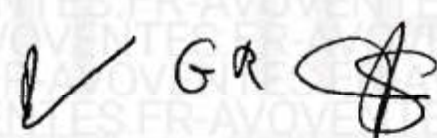
EXPOSE DES CONDITIONS DU PRET CONSENTI PAR LA FORTIS BANQUE FRANCE

Le présent prêt a été consenti sous le numéro 41024502 sous les conditions financières sus-énoncées.

Chacune des mensualités ci-dessus énoncées comprend l'amortissement partiel du capital, le paiement des intérêts et le paiement de la prime d'assurance, sauf pendant les trois mois de franchise durant lesquels sera perçue uniquement la cotisation due à l'assurance groupe.

Le taux d'intérêt sus-énoncé ne comprend pas la cotisation d'assurance groupe dont le taux est de 0,352 % l'an, sous réserve de la surprime qui pourrait être demandée par les assureurs en cas de risque aggravé.

Le taux d'intérêts ne comprend pas l'ensemble des frais (frais de rédaction d'acte, taxe hypothécaire, etc...) afférents à la rédaction du présent acte et à la constitution des garanties.

  GR

Les frais de dossier de la BANQUE se montent à 350,00 Euros.

L'EMPRUNTEUR donne dès à présent mandat irrévocable à la BANQUE de les prélever sur son compte sus-visé, lors de la mise en place du crédit.

Le taux effectif global au sens de la loi sur l'usure est de 6,0599 % l'an, sous réserve de différentes indemnités avec intérêts de retard prévues dans le présent acte en cas d'exigibilité anticipé, soit un taux de période de 0,5050 %.

En cas de défaillance de l'EMPRUNTEUR, dans les remboursements, les informations relatives à ces incidents pourront être inscrites dans un fichier informatique géré par la BANQUE DE FRANCE et accessible à l'ensemble des établissements de crédit.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir connaissance des conditions appliquées par l'offre de prêt qu'il a reçue le 30 Janvier 2004, et qu'il a acceptée le 10 Février 2004.

Une photocopie de ladite offre de prêt ainsi que le tableau d'amortissement ont été annexés aux présentes.

L'EMPRUNTEUR donne dès maintenant mandat irrévocable à la BANQUE de prélever sur son compte FORTIS numéro 324 0345 4 le montant desdites mensualités aux dates convenues.

L'EMPRUNTEUR déclare n'avoir versé aucune autre rémunération ou commission à un ou des intermédiaires intervenus de quelque manière que ce soit, dans l'obtention du prêt.

Tous droits, impôts et taxes, présents et futurs, afférents à ces opérations seront à la charge de l'EMPRUNTEUR, ainsi que tous droits d'enregistrement et autres frais et honoraires quelconques, taxables, qui deviendraient exigibles dans le cas où la BANQUE serait amenée à recourir à des moyens judiciaires pour obtenir le paiement des effets, ou sommes qui lui seraient dues, y compris les frais d'encaissement, de déplacement ou autres.

ASSURANCE

Le présent prêt est couvert par une assurance groupe AM DI IT souscrite par la FORTIS BANQUE FRANCE auprès de la compagnie FORTIS ASSURANCES, courant les risques de décès/invalidité/incapacité

temporaire sur la tête de
TOTALITE du capital emprunté.

à hauteur de la

GARANTIE COMPLEMENTAIRE

L'EMPRUNTEUR s'oblige à domicilier en les livres de la FORTIS BANQUE FRANCE ses revenus, pendant la durée du prêt. A défaut le présent prêt deviendrait immédiatement et de plein droit exigible si bon semble à la BANQUE.

L'EMPRUNTEUR s'oblige à domicilier en les livres de la FORTIS BANQUE FRANCE les loyers à provenir de la location des biens objets des présentes et ci-dessus désignés, pendant toute la durée du prêt. A défaut le présent prêt deviendrait immédiatement et de plein droit exigible si bon semble à la BANQUE

CONDITIONS GENERALES

Le présent prêt est consenti par la BANQUE sous les conditions qui précèdent, sous le bénéfice des garanties ci-dessous énoncées et en outre sous les clauses et conditions générales figurant à l'offre de prêt.

L'EMPRUNTEUR déclare avoir reçu un exemplaire avec son offre de prêt, et en avoir parfaite connaissance par la lecture qu'il en a prise.

Il se soumet en s'obligeant à les exécuter, audites clauses et charges et notamment celles relatives à l'article "EXIGIBILITE ANTICIPEE - DEFAILLANCE DE L'EMPRUNTEUR".

Un exemplaire est demeuré annexé aux présentes après avoir été signé par l'EMPRUNTEUR.

DISPOSITION PARTICULIERE DEROGATOIRE AUX CONDITIONS GENERALES

Ce prêt ne fera pas l'objet de perception d'indemnité en cas de remboursement partiel ou total comme indiqué au paragraphe "Remboursement Anticipé" des conditions générales, sauf en cas de rachat par un autre organisme financier ou bancaire.

CONDITIONS DE DEBLOCAGE DES FONDS

Le déblocage des fonds est subordonné à la justification préalable de la réalisation de l'autofinancement de TRENTE ET UN MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS (31.595 Euros) qui sera réalisé

sur les deniers personnels de l'emprunteur, tel qu'il est prévu au plan de financement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, même non taxés y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer à la BANQUE, ainsi que les frais de tous renouvellements d'inscription, le cas échéant, seront supportés et acquittés par l'EMPRUNTEUR qui s'y oblige.

TITRISATION

Dans l'hypothèse où la BANQUE souhaiterait procéder à la titrisation du présent crédit, l'EMPRUNTEUR donne mandat à la BANQUE d'accomplir en son nom toute formalité utile à cette fin, sans que toutefois, il puisse en résulter pour l'EMPRUNTEUR des conditions plus onéreuses que celles prévues dans la présente convention.

ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE TRANSPORT D'INDEMNITE

Les comparants déclarent que l'immeuble ci-dessus hypothéqué est assuré contre l'incendie auprès de la compagnie d'une compagnie d'assurance solvable.

— Dont le siège est à —

— Suivant police numéro —

Ils s'obligent solidairement à maintenir et renouveler s'il y a lieu cette assurance, tant qu'ils seront débiteurs de tout ou parties de la présente obligation, et à en acquitter exactement les primes et cotisations annuelles et à justifier du tout à toutes réquisitions de la BANQUE, sous peine d'exigibilité immédiate des présentes.

En cas de sinistre total ou partiel des biens ci-dessus affectés et hypothéqués, la BANQUE touchera suivant son rang hypothécaire, et par préférence et priorité à L'EMPRUNTEUR ou à tous futurs cessionnaires, somme égale au montant en principal, intérêts, frais et accessoires de ce qui sera dû en vertu des présentes, sur le montant de l'indemnité qui sera allouée par ladite compagnie d'Assurances.

Ce paiement pourra être effectué directement à la BANQUE sur ses simples quittances, hors la présence et sans le consentement de L'EMPRUNTEUR.

A l'effet de quoi, L'EMPRUNTEUR met et subroge la BANQUE, dans tous leurs droits et actions à cet égard contre ladite compagnie d'assurance.

Le présent contrat sera signifié à toute compagnie que besoin sera.

ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet des présentes appartient à _____ par suite de l'acquisition faite, en sa qualité de marchand de biens. de :

Suivant acte reçu par Maître PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE, le 23 Septembre 2003,

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de 114.337 Euros,

Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES, deuxième bureau, le 7 Novembre 2003, volume 2003 P, numéro 8817.

L'état délivré sur cette publication était négatif de toutes inscriptions, mentions ou saisies.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Du Chef de

Ledit bien immobilier dépendait d'un immeuble de plus grande contenance cadastré avant division AN numéro 96 pour 10a 98ca, divisé en AN numéro 415 pour 3a 77ca (bien objet des présentes), et en AN numéro 416 pour 6a 70ca, qui a été vendu aux termes d'un acte reçu par Me PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE, le 22 Septembre 1982,

Et appartenait à _____ en partie, et le surplus en propre à _____ comme suit :

  G R 

I. Aux termes d'un acte reçu par Me PRAQUIN Maurice Notaire à SARTROUVILLE, le 22 Novembre 1967,

©AVOVENTES.FR

Moyennant le prix principal de 150.000 Francs payé depuis,

Une expédition de cet acte a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 18 Décembre 1967, volume 6475, numéro 4,

L'état délivré le même jour avait révélé l'existence d'une inscription radiée depuis.

II - Décès de

©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR
laissant pour recueillir sa succession :

©AVOVENTES.FR

Ainsi que ces qualités ont été constatées par un acte de notoriété dressé par Me PRAQUIN Notaire à SARTROUVILLE, le 3 Juin 1969,

L'attestation de propriété a été dressée par ledit Me PRAQUIN, le 3 Juin 1969, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 8 Septembre 1969, volume 7259, numéro 9.

III - Décès de

©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR
©AVOVENTES.FR

succession :

laissant pour recueillir sa

Ainsi que cette qualité a été constatée par un acte de notoriété dressé par ledit Me PRAQUIN, le 26 Septembre 1973,

L'attestation de propriété a été dressée par ledit Me PRAQUIN, le 26 Septembre 1973, dont une expédition a été publiée au deuxième bureau des Hypothèques de VERSAILLES, le 12 Novembre 1973, volume 6432, numéro 8.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un certificat sommaire hors formalité délivré du chef du vendeur et des anciens propriétaires en date du 9 Février 2004, révèle que LE BIEN vendu est libre de toute inscription de privilège ou d'hypothèque, mention ou saisie.

AVERTISSEMENT DU NOTAIRE AUX PARTIES

Le notaire soussigné informe les parties, et plus spécialement :

- L'ACQUEREUR :

De l'interdiction qui lui est faite par l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation de transformer les locaux d'habitation à un autre usage, notamment leur transformation en meublé, ainsi que des inconvénients pouvant résulter à son encontre de leur inobservation.

PUBLICITE FONCIERE

Cet acte sera soumis par les soins du Notaire à la formalité unique d'Enregistrement et de Publicité Foncière au Bureau des Hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions légales et réglementaires et aux frais du nouveau propriétaire.

Si ce bien est grevé d'inscriptions, l'ancien propriétaire sera tenu d'en rapporter à ses frais mainlevées et de justifier de l'exécution de la

Handwritten signature and initials in black ink, consisting of a stylized 'C' followed by 'N', 'G', 'R', and a large 'S'.

radiation de ces inscriptions, dans les quarante jours de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile élu.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties, agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

BASE DE DONNEES IMMOBILIERES

Les parties sont informées que les données descriptives et économiques contenues au présent acte sont partiellement transcrites dans une base de données immobilières, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations statistiques d'intérêt général.

Ces données ne contiennent aucun caractère directement nominatif sur les contractants au présent acte. En application des articles 26 et 27 de la loi n°78-17 du 06 janvier 1978, les parties disposent d'un droit d'opposition à ce que des informations à caractère nominatif les concernant fassent l'objet d'un traitement informatisé, ainsi que d'un droit d'accès et de rectification.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné des peines encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

Le notaire soussigné affirme qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité des parties aux présentes lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE

Comprenant :

- Pages *neuf*
- Renvois : *neuf*
- Blanc barré : *un*
- Lignes entières rayées, nulles ; *neuf* deux
- Chiffre nul : *neuf*
- Mots nuls : *neuf* Cinq dont deux

dans le présent acte

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, puis le notaire soussigné a recueilli la signature des parties et a lui-même signé.

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour mois et an susdits.

©AVOVENTES.FR

Le Soussigné Maître

Elisabeth PRAQUIN-GUICHARD

Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée « Maître François PRAQUIN , Elisabeth PRAQUIN-GUICHARD, Catherine ELUARD-PRAQUIN et Hervé GAMBERT , Notaires associés d'un Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à SARTROUVILLE (YVELINES) 25 Avenue Maurice BERTEAUX et 1 Rue de la Féculerie , immatriculée sous le numéro D304 047 442 .

ATTESTE

que la première partie du présent document hypothécaire contient toutes les énonciations de l'acte nécessaire à la publication , au fichier immobilier , des droits réels et à l'assiette de tous salaires , impôts , droits et taxes .

CERTIFIE :

-que l'identité complète des parties dénommées en tête des présentes , à la suite de leur nom ou dénomination , lui a été régulièrement justifiée.

-que le présent DOCUMENT HYPOTHECAIRE NORMALISE est établi sur **VINGT-HUIT** pages dont **ONZE** pages numérotées de la page **UN** à la page **ONZE** pour la première partie, qu'il est exactement collationné et conforme à la minute sur laquelle figure une mention reproduite indiquant le nombre de renvois, de blancs bâtonnés, de lignes, de mots et de chiffres rayés nuls, et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication.

A SARTROUVILLE le 6 avril 2004





11187*06

DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire

Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 39



N° 3236-SD

(01-2019)

@internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : 1129899

Déposée le : 15/03/2022

Références du dossier : 40925

Demande de copie de documents

pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière (SPF) du lieu de situation des biens pour lesquels les copies de documents sont demandées, (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

VERSAILLES 2 (2100224)

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité ¹ : SCP HADENGUE & ASSOCIESAdresse : 7 rue Jean Mermoz Bat D
78000 VERSAILLESCourriel ² : sec-pr@hadengue.eu

Téléphone : 01 39 24 88 44

À VERSAILLES, le 10 / 03 / 2022

Signature (obligatoire) :

NATURE DES DOCUMENTS DEMANDÉS

☒ copie☐ demande spéciale prévue par le paragraphe 2 de l'article 41 du décret du 14 octobre 1955

NATURE ET RÉFÉRENCE DES DOCUMENTS OU FORMALITÉS

N°	Nature du document (bordereau d'inscription, saisie, publication)	Date de la formalité	Numéro SAGES ³ ou nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité	Volume	Numéro
1	Etat descriptif de division du 14/08/2008 Me GOERGEN Notaire à BEZONS	18/09/2008	7804P02	2008P	7001
2					
3					
4					
5					
6					
7					

¹ Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules).² L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.³ Indiquer soit le numéro SAGES soit le nom du SPF compétent à la date d'exécution de la formalité. Le numéro SAGES est le numéro d'identification du service de publicité foncière (SPF) figurant notamment sur les états-réponses délivrés suite à une demande de renseignements effectuée sur l'imprimé n° 3233-SD ou 3240-SD. Le numéro SAGES est constitué de 7 caractères dont les 2 ou 3 premiers correspondent au numéro du département (exemples : 1314P02, 9714P32).



Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires)

HY 2008 D N° 11671
EDDI

Date : 18/09/2008
Volume : 2008 P N° 7001

B490

125,00 EUR

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

TOTAL

PG/EP/ID 28036202

L'AN DEUX MILLE HUIT, —
Le QUATORZE AOÛT —

A BEZONS (Val d'Oise), 63, rue Emile Zola, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,

Maître Paul GOERGEN, Notaire Associé de la Société d'exercice libéral à
responsabilité limitée dénommée « Paul GOERGEN, Notaire associé », titulaire
d'un Office Notarial dont le siège est à BEZONS (Val d'Oise) 63 rue Emile Zola,
soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

©AVOVENTES.FR

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à HOUILLES
(YVELINES), 106 Rue Gabriel Péri.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE**.

2°/ - De déterminer les éléments de **L'IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - D'organiser l'administration de **L'IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de **L'IMMEUBLE**.

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

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

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

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

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

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le cabinet GOUDARD, Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

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

- que **L'IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet GOUDARD - Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet le 12 avril 2007 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

PLAN

Première partie	Désignation et division de l'ensemble immobilier <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à HOUILLES (YVELINES), 106 Rue Gabriel Péri

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	0415	106 rue Gabriel Péri	00 ha 03 a 00 ca

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

- 1 lot numéroté 1, constituant un bureau, sur 1 niveau (rez-de-chaussée), dans le bâtiment A,

- 3 lots, numérotés de 2 à 4, constituant une partie d'atelier et deux terrasses, sur 2 niveaux (rez-de-chaussée et 1^{er} étage) dans le bâtiment B,
- 3 lots numérotés de 5 à 7, constituant une partie d'atelier et deux appartements, sur 3 niveaux (rez-de-chaussée, 1^{er} étage et combles) dans le bâtiment C,
- 1 lot, numéroté 8, constituant une partie d'atelier avec mezzanine, au rez-de-chaussée du bâtiment D, comportant un seul niveau,
- 6 lots, numérotés de 9 à 14, constituant des emplacements de parking extérieurs.

SECTION II - PLANS - PRECISIONS DIVERSES

PLANS

- plan de masse,
- plan du rez-de-chaussée,
- plan du premier étage,
- plan des combles.

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte les pièces suivantes :

- un certificat d'urbanisme délivré le 28 avril 2008,
- une note de renseignements d'urbanisme délivrée le 28 avril 2008,
- un plan de situation,
- un certificat de carrières délivré au vu d'un plan de situation le 7 mai 2008,
- un extrait du plan cadastral .

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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

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

- Assurance dommages-ouvrage

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

- Carnet d'entretien

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

- Assainissement

L'IMMEUBLE est raccordé à l'assainissement communal.

CERTIFICATION ET DIAGNOSTICS

Conformément aux dispositions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le dossier de diagnostics techniques ci-après a été établi par une ou

plusieurs personnes physiques, en leur nom propre ou au nom de la société qu'elles représentent, dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité. A cet effet, chaque diagnostiqueur a remis au propriétaire (ou à son mandataire) une attestation sur l'honneur dont une copie est demeurée annexée aux présentes indiquant les références de sa certification et l'identité de l'organisme certificateur, et aux termes de laquelle il certifie être en situation régulière aux regard des prescriptions légales et disposer des moyens nécessaires, tant matériel qu'humain, à l'effet d'établir des états, des constats et des diagnostics.

- Etat parasitaire

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

En conséquence, une attestation sur l'état parasitaire des parties communes et des parties privatives a été délivrée par le cabinet GOUDARD - Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet en date du 18 juillet 2008 et est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

Cette attestation ne révèle pas la présence de parasites du bois.

Etant observé que cette attestation a été établie depuis moins de six mois.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

- Réglementation sur l'amiante

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

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

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

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

Un état portant a été établi par le cabinet GOUDARD - Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet le 23 mars 2007, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état révèle la présence d'amiante, précise sa localisation et l'état de conservation des produits et matériaux.

Ce diagnostic prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

- Réglementation sur le saturnisme

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet GOUDARD - Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet le 18 juillet 2008 a révélé la présence de revêtements non dégradés contenant du plomb pour une concentration inférieure au seuil toléré. Ce constat est demeuré annexé.

- Gaz naturel - absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que L'IMMEUBLE ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par le cabinet GOUDARD - Géomètre-Expert à HOUILLES (78800) 25, place Michelet le 23 mars 2007, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que l'acquéreur ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

- Plan de prévention des risques naturels prévisibles

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé par arrêté préfectoral.

- Etat des risques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 18 juillet 2008 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

- Absence de sinistre

L'IMMEUBLE n'a subi, à la connaissance du requérant, aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre d'une catastrophe naturelle.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers, objet des présentes, appartiennent :
requérant aux présentes, par suite des faits suivants :

I - Acquisition de la totalité de l'immeuble de :

Suivant acte reçu par Maître François PRAQUIN, Notaire à SARTROUVILLE (YVELINES) le 10 mars 2004,

Moyennant le prix de cent soixante et un mille cinq cent quatre vingt quinze euros, payé comptant ainsi que ledit acte en contient quittance, dont cent trente mille euros au moyen de deniers d'emprunt de la FORTIS BANQUE, stipulé remboursable au plus tard le 5 mars 2019 et dont le solde sera remboursé au moyen du prix de la présente vente.

Audit acte, les déclarations d'usage relatives à l'état civil et à la capacité des parties ont été régulièrement effectuées.

Une expédition de cet acte a été publiée au deuxième bureau des hypothèques de VERSAILLES (YVELINES), le 10 mai 2004 volume 2004P, numéro 3598, avec inscription de privilège de prêteur de deniers prise le 10 mai 2004 volume 2004v numéro 1247 au profit de FORTIS BANQUE France,

L'état délivré sur cette publication du chef du vendeur n'a pas été représenté au notaire soussigné.

ORIGINE ANTERIEURE

L'origine de propriété antérieure est énoncée dans la note demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de **L'IMMEUBLE**.

L'IMMEUBLE sera divisé en QUATORZE (14) lots numérotés de 1 à 14.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Dans le bâtiment A, au rez-de-chaussée,

Un bureau.

Accès par les parties communes générales, la partie commune spéciale aux lots 3-4-6 et 7 et le lot 2.

A joindre aux lots 2, 5 et 8.

Et les vingt huit /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le bâtiment B, au rez-de-chaussée,

Une partie d'atelier comprenant :

- une partie d'accès à l'atelier, une pièce, une réserve et une salle d'eau avec water-closet.

Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 3-4-6 et 7.

A joindre aux lots 1, 5 et 8.

Et les cent trente neuf /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Une partie de terrasse.

Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 3, 4, 6 et 7.

A joindre au lot 6.

Et les vingt deux /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une partie de terrasse.

Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 3, 4, 6, et 7.

A joindre au lot 7.

Et les dix sept /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment C, au rez-de-chaussée,

Une partie d'atelier et une pièce.

Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14 et le lot 2.
 A joindre aux lots 1, 2 et 8.
 Et les cent soixante dix huit /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment C, au premier étage,
 Un appartement comprenant :
 - Une pièce avec coin cuisine, une salle de bains avec water-closet et deux pièces.
 Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 3, 4, 6 et 7.
 A joindre au lot 3.
 Et les deux cent un /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment C,
 Un appartement en duplex, comprenant :
 - Au premier étage : une pièce avec escalier d'accès aux combles.
 - Dans les combles : un dégagement avec placard et escalier d'accès au premier étage, une salle d'eau avec water-closets, et placard et deux pièces avec placard.
 Accès par les parties communes générales et la partie commune spéciale aux lots 3, 4, 6 et 7.
 A joindre au lot 4.
 Et les deux cent vingt huit /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Dans le bâtiment D, au premier étage,
 Une partie d'atelier avec mezzanine.
 Accès par les parties communes générales, la partie commune spéciale aux lots 3-4-6 et 7 et les lots 2 et 5.
 A joindre aux lots 1, 2 et 5.
 Et les cent neuf /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un emplacement de parking extérieur.
 Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.
 Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un emplacement de parking extérieur.
 Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.
 Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un emplacement de parking extérieur.

Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.

Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un emplacement de parking extérieur.

Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.

Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un emplacement de parking extérieur.

Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.

Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un emplacement de parking extérieur.

Accès par la partie commune spéciale aux lots 1-2-5-8 à 14.

Et les treize /millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

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

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Tantièmes généraux	Tantièmes particuliers
1	A	RDC	Bureau	28 / 1000	1000/1000
2	B	RDC	Partie d'atelier	139 / 1000	780/1000
3	B	1 ^{er} étage	Partie de terrasse	22 / 1000	124/1000
4	B	1 ^{er} étage	Partie de terrasse	17 / 1000	96/1000
5	C	RDC	Partie d'atelier	178 / 1000	293/1000
6	C	1 ^{er} étage	Appartement	201 / 1000	331/1000
7	C	1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Appartement	228 / 1000	376/1000
8	D	RDC	Partie d'atelier	109 / 1000	1000/1000
9		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
10		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
11		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
12		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
13		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
14		Sol	Parking extérieur	13 / 1000	100/600
				1000/1000	1000/1000

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

Les parties communes comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins s'il en existe.

Les fondations, les gros murs de façade et de refond, les murs-pignons, mitoyens ou non.

Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.

Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles,

Les souches de cheminées,

Les conduits de fumée, coffres et gaines, les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des W. C. et ceux de ventilation des salles de bains, ainsi que leur mécanisme,.

Les ornements des façades, les balcons et loggia s'il en existe y compris les garde-corps, balustrades et barres d'appui, et du revêtement du sol.

Le(s) vestibule(s) et couloir(s) d'entrée(s), escaliers(s), cage(s) et palier(s).

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie s'il en existe, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles s'il en existe, le local poubelle.

La ou les rampe(s) d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage s'il en existe et tous autres dégagements des garages.

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants s'il en existe.

La loge du concierge et les autres locaux communs s'il en existe.

La chaudière et les appareils de chauffage central de service d'eau chaude et de climatisation s'il en existe.

Les transformateurs, l'ascenseur, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures s'il en existe, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz s'il y a lieu, de distribution d'eau chaude et de climatisation s'il y a lieu sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, la cuve de mazout s'il y a lieu, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privatives.

L'antenne collective de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

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

Le droit de surélever le bâtiment et d'en affouiller le sol,

Le droit d'édifier les bâtiments nouveaux dans la cour ou le jardin, qui sont choses communes,

Le droit d'affouiller ces cour et jardin,

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

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

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de **L'IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de **L'IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à titre principal à l'habitation et à usage professionnel.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de **L'IMMEUBLE**.

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

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

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

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de **L'IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de **L'IMMEUBLE** si besoin en est.

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

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

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

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

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

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

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

4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés.

8° - BALCONS - TERRASSES

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

9° - JARDINS PRIVATIFS

L'IMMEUBLE ne comprend pas de jardins privés.

10° - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privé, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de

surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

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

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

2°/ - ENCOMBREMENT.

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

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

signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

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

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

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

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de **L'ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **L'IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

En fonction de l'organisation du service de **L'IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

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

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-

utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever **L'IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

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

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

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

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

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux

ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

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

2° -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de **L'IMMEUBLE** au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot, à titre d'exemples : les boîtes aux lettres, les interphones, les antennes collectives.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II - CHARGES SPECIALES

A - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS, ET A LA CAGE D'ASCENSEUR ET A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

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

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

II - Pour les couloirs :

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

III - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite,

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur,

c) le coût du contrôle technique périodique,

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

IV - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'un dispositif de sécurité.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur.

2° - REPARTITION

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

B - CHARGES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies de desserte de ces lots, rampes

d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

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

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après

exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

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

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

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

pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3° - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

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

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

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

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

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

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de **L'IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

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

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

4° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

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

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

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu de l'unanimité requise pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

1° - Au syndic de **L'IMMEUBLE** alors en fonction,

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

SECTION V - LOCATION

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

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

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1° - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de **L'IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965, ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 Mars 1967.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU 106 RUE GABRIEL PERI A HOUILLES"

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

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

Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

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

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

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

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de **L'IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant **L'IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et

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

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3° - TENUE DES ASSEMBLÉES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11-I du décret du 17 Mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisoire, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

- a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967, autre que celle pour le recouvrement des charges qui ressort à l'article 24.
- b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.
- c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.
- d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.
- e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.
- f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

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

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

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

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule mains de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

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

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965, 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de **L'IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2° - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Le syndicat a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndicat professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable. Elle prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndicat.

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

Il devra établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndicat pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de **L'IMMEUBLE**.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndicat pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de **L'IMMEUBLE** au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndicat sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.
Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à **L'IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à **L'IMMEUBLE**.

Il bénéficie des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des

modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25a.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité de voix dans les prises de décisions du conseil, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission. Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE **AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS** **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

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

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

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

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de **L'IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

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

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de **L'IMMEUBLE**.

2° - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3° - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par **L'IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, **L'IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.
Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de **L'IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans **L'IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au deuxième Bureau des Hypothèques de VERSAILLES, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès de l'office notarial : Etude de Maître Paul GOERGEN, Notaire associé à BEZONS (Val d'Oise), 63 rue Emile Zola Téléphone : 01.39.47.04.92 Télécopie : 01.34.23.09.49 Courriel : etude.goergen@paris.notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de votre part auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur trente-neuf (39) pages.

Après lecture faite, les parties ont certifié exactes, chacune en ce qui la concerne, les déclarations contenues au présent acte, et les signatures ont été recueillies les jour, mois et an susdits par Mademoiselle Elisabeth POUDENS, Notaire assistant, à ce jour habilité à cet effet et assermenté par actes déposés aux minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes, qui a lui-même signé avec elles.

Le présent acte a été signé par le Notaire le même jour.

SUIVENT LES SIGNATURES : (...)

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Et il certifie le présent document contenu sur 39 pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot nul



