

Vente :

Audience du 18 février 2026

RG 25/00112



**DIRE RELATIF A LA COPROPRIETE**

L'an Deux Mil Vingt-Cinq et le 19 décembre

Au greffe du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, par devant Nous greffier soussigné,

A comparu Maître Pascale REGRETTIER membre de la SCP HADENGUE & Associés, Avocats à la Cour, demeurant 7 Rue Jean Mermoz à VERSAILLES (Yvelines) et Madame le Comptable du POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES, dont les bureaux sont situés 12 rue de l'Ecole des Postes à VERSAILLES (78000),

Laquelle pour compléter les renseignements figurant au cahier des conditions de ventes, a déposé les documents suivants concernant le bien sis à CHATOU (78) 16 rue des Paniers Gonds, lot de copropriété 200, à savoir :

- Le règlement de copropriété

Et elle a signé avec Nous, Greffier,



### Formule de publication

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

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

2001 D N° 2206  
EUDI  
B491

Date : 08/02/2001  
Volume : 2001 P N° 1279

500 F

Salaires : 100 F

Drants : 500 F

TOTAL

L'AN DEUX MIL UN  
Le VINGT TROIS JANVIER,

Maitre Bernard LETOURNEAU, Notaire soussigné, à BRETONCELLES,  
(Orne), 14, Place Charles de Gaulle.

A reçu en la forme authentique le présent acte de :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE AVEC ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION**

A la requête de:

© AVOVENTES.FR

Agissant en qualité de propriétaires des biens et droits immobiliers ci-après  
désignés présents.

Le présent acte comprend :

TITRE 1 – DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET ORIGINE DE PROPRIETE pages 2 à 6

TITRE 2 – REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES page 6

CHAPITRE 2 – PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES pages 7 à 8

CHAPITRE 3 – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE pages 8 à 9

CHAPITRE 4 – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE pages 9 à 12

CHAPITRE 5 – CHARGES COMMUNES ET REGLEMENT DES CHARGES pages 12 à 13

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS DIVERSES pages 13 à 14

TITRE 3 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TABLEAU RECAPITULATIF pages 14 à 16

TITRE 4 – PUBLICITE – FOUVOIRS- FRAIS – ELECTION DE DOMICILE page 16

**TITRE 1**  
**DESIGNATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER**  
**ORIGINE DE PROPRIETE**

**DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

**Commune de CHATOU (Yvelines)**

**16, Rue des Paniers Gonds**

Deux pavillons édifiés sur un terrain situé 16 Rue des Paniers Gonds à CHATOU (Yvelines) cadastré section AN numéro 124, tenant :

Par devant à la Rue des Paniers Gonds,

A l'Ouest à la propriété 18 Rue des Paniers Gonds cadastrée section AN n°125,

A l'Est à la propriété 14 Rue des Paniers Gonds cadastrée section AN n°123,

Et au fond à la propriété 20 Rue des Paniers Gonds cadastrée section AN n°126.

Cet ensemble immobilier comprend une maison d'habitation avec garages attenants et une maison d'habitation en fond de parcelle, le tout savoir :

1°) Donnant sur la rue des Paniers Gonds, une maison d'habitation comprenant :

- au sous-sol : deux caves
- au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger avec coin cuisine, un salon, une salle de bains, un dégagement et deux chambres,
- sous combles : un grenier

Deux garages  
Jardin

2°) Au fond de la parcelle, une maison d'habitation comprenant :

- au rez-de-chaussée : deux salons avec coin cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres, une salle d'eau et un passage d'accès au jardin.

Jardin

Le tout figurant au cadastre de la manière suivante :

Section AN numéro 124 « Rue des Paniers Gonds » pour une contenance de sept ares et vingt cinq centiares, ci 07a 25ca

#### PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mentions, savoir :

- plan de masse
- plan des bâtiments « A » et « B »

#### PERMIS DE CONSTRUIRE

Un permis de construire a été délivré pour la partie de l'immeuble ci-après désignée sous le lot numéro 200 par Monsieur le Maire de CHATOU le 21 avril 1999 sous le numéro 7814699G1012, arrêté du 18 février 2000 accordant le permis de construire modificatif n°078.146.99.1012/1 et l'arrêté du 18 janvier 2001 accordant le permis de construire modificatif n°078.146.99G1012/2. Le certificat de conformité des constructions ainsi édifiées est en cours d'obtention.

#### ORIGINE DE PROPRIETE /

Du chef des époux /

Le bien dont s'agit appartient indivisément aux époux pour l'avoir acquis de :

©AVOVENTES.FR

Moyennant le prix principal de 1.050.000 Frs payé comptant et quittancé audit acte au moyen, savoir : -à concurrence de 195.000 Frs de ses deniers personnels, -et à concurrence de 855.000 Frs au moyen d'un prêt consenti par la BANQUE SOVAC IMMOBILIER, dont le siège est à Paris (8<sup>ème</sup>) 19/21 Rue de la

Bienfaisance, ainsi qu'il résulte d'un acte reçu par Me LETOURNEAU, notaire soussigné, le 12 mai 1997, garanti par un privilège de prêteur de deniers pris au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 12 juin 1997 volume 97P numéro 4603.

Sur cette formalité il n'a pas été présenté d'état hypothécaire au notaire soussigné.

Abandon de servitude

Il est ici rappelé que suivant acte reçu par Me Marie-Armelle SOMMIER, notaire associée à PONTOISE (Val d'Oise) en date du 6 janvier 2001, il a été consenti par :



1P1164

Moyennant le versement d'une indemnité de 60.000 Frs à la charge des époux payée comptant et quittancée audit acte.

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de VERSAILLES.

**ORIGINE ANTERIEURE**

ORIGINAIREMENT ledit bien dépendait de la communauté de biens existant entre M. et Mm au moyen des actes suivants :

I- 363,60 m2 et constructions à usage de garage :

Pour les avoir acquis de

Suivant acte reçu par Maître AMIOT, notaire à CHATOU, le 6 août 1936.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes dudit acte.

Une expédition dudit acte a été transcrite au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 7 septembre 1936 volume 1152 numéro 4.

II- 202,30 m2

Pour les avoir acquis de

Aux termes d'un acte reçu par Me MOROT, notaire à PARIS, les 21 et 22 février 1950,

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 13 mars 1950 volume 1892 numéro 1.

III- et 200,80 m<sup>2</sup>

Pour les avoir reçus en échange du surplus de l'acquisition des Consorts de :

Suivant acte reçu par Me DUPUIS, Notaire à CHATOU, le 15 juin 1953,  
Cet échange a eu lieu sans soulte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 24 novembre 1953 volume 2155 numéro 9.

IV- Décès de

©AVOVENTES.FR

Ainsi que ces décès et qualités sont constatés en un acte de notoriété dressé par Me ANTIN, notaire à CHATOU, le 18 février 1975.

L'attestation de propriété requise par la loi a été dressée par ledit Me ANTIN, le 25 juin 1975 et publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 18 juillet 1975 volume 7144 numéro 8.

IV- Décès de

©AVOVENTES.FR

Et suivant acte reçu par ledit Me ANTIN le 5 septembre 1980, Monsieur a déclaré opter pour le bénéfice de la donation à lui faite et ci-dessus énoncée pour  $\frac{1}{4}$  en pleine propriété et  $\frac{3}{4}$  en usufruit,

L'attestation de propriété requise par la loi a été dressée par Me ANTIN, Notaire à CHATOU, le 24 septembre 1981 et publiée au 2<sup>ème</sup> bureau des hypothèques de Versailles le 28 octobre 1981 volume 10160 numéro 16.

## TITRE 2

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions de la loi n°65-537 du 10 juillet 1965 modifié par la loi n°66-1066 du 28 décembre 1966, du décret n°67-223 du 17 mars 1967, portant réglementation de la loi, et textes subséquents, dans le but :

- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965,

- de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire,

- de fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'ensemble immobilier, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes,

- d'organiser l'administration de l'ensemble immobilier pour sa bonne tenue, son entretien, la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiements des charges,

- de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, et de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°67-223 du 17 mars 1967,

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

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26b de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre III du Livre II du Code Civil, pour les nus propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'ensemble immobilier, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévue ci-après.

## **CHAPITRE 2 – PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES**

### **PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété,
- et le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et 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 auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

### **PARTIES PRIVATIVES**

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

Elles comportent, dans les lieux constituant le lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros œuvres qui sont parties communes,
- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes (une cloison séparant deux lots est mitoyenne),
- les plafonds en plâtre et leur lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbre, faïences, fibres, etc...),
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières,
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants,
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies,
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires),
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le compteur EDF,
- les installations téléphoniques,
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs), les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot,
- les vitrages, glaces, miroirs et vélux,
- les châssis à tabatière,
- la peinture des choses privées,

-les papiers, tentures et décors,  
-et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux.  
Cette énumération est simplement énonciative et non limitative.

### **CHAPITRE 3 – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE**

#### **DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage exclusif d'habitation

#### **CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier ou porter atteinte à sa destination.

Chaque copropriétaire pourra disposer librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Il ne devra être introduit dans l'ensemble immobilier aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, soit par son fait, soit par les faits de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

#### **HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

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

#### **REPARATIONS DE L'IMMEUBLE**

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de conduire ou faire ces travaux.

**MODIFICATIONS**

Chaque propriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement. En cas de percement de gros murs de refend, il devra néanmoins faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'ensemble immobilier, dont les honoraires resteront à sa charge.

**LOCATIONS**

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement.

**RESPONSABILITE**

Chaque copropriétaire reste responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il serait légalement responsable.

**CHAPITRE 4 – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

**SYNDICAT**

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège et dans l'ensemble immobilier.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

**SYNDIC**

Le syndic est nommé par l'Assemblée Général des copropriétaires pour une durée de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui sont confiés par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n°67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39, et la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985.

Le syndic professionnel doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

A défaut du respect de l'obligation ainsi faite, le mandat du syndic sera nul de plein droit.

**CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité prévue par l'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965. La décision de l'assemblée générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité prévue par l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

### ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier. Elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété. Faute pour le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

### CONVOCATIONS

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'ensemble immobilier, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

### REPRESENTATION

Un copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut-être choisi hors des membres du syndicat (toute disposition contraire est réputée non écrite).

### TENUE DES ASSEMBLEES

Il sera dressé pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée. Les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote, et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extrait de procès-verbaux sont certifiées conformes par le syndic.

**QUORUM - MAJORITE**

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité prévus aux articles 24 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, modifiée par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé que :

-la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

-la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant les matières énumérées audit article (article 25 -paragraphe a à g modifié) et celles énumérées audit article par la loi du 31 décembre 1985 (article 25 paragraphe h à j).

Il est rappelé que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, l'assemblée peut, sur deuxième convocation, délibérer valablement aux conditions de majorité prévue par l'article 24.

-la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1965, correspond à la majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix (déterminés par le total des voix de tous les copropriétaires). Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes.

**DECISIONS REQUERANT L'UNANIMITE**

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'ensemble immobilier, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux

modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

#### **VOTES PARTICULIERS**

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'ensemble immobilier à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part aux vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation à ces dépenses.

#### **CHAPITRE 5 – CHARGES COMMUNES ET REGLEMENT DES CHARGES**

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

#### **REGLEMENT DES CHARGES**

Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Le compte des dépenses communes est établi une fois par an, dans les six mois qui suivent l'année écoulée.

Le règlement de ces dépenses aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès sont entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic, la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Si un lot vient à appartenir à plusieurs copropriétaires ou à des nus propriétaires et usufruitiers ou propriétaires et titulaires de droits d'usage et d'habitation, ceux-ci sont tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat.

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance :

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales, et ne valent pas accord de délais de règlement.

Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

### **MUTATION DE PROPRIETE**

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

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 est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

### **MUTATION ENTRE VIFS**

Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification de la mutation faite au syndic.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à cette notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

### **MUTATION PAR DECES**

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

#### **DROITS A CONSTRUIRE**

Les droits à construire subsistants sur la parcelle supportant les constructions objet des présentes se répartiront entre les lots comme suit :

- 10 m2 pour le lot 200
- et le surplus pour le lot 100

En cas de variation des droits à construire sur la parcelle, par suite d'une modification des règles d'urbanisme applicables, cette variation se répercutera proportionnellement sur les droits à construire de chaque lot.

#### **CHARGE DES DEMANDES D'AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES OU AUTRES**

Toute demande de permis de construire, demande d'autorisation ou document administratif quelconque auprès de l'administration en matière d'urbanisme ou autres, démarche, devra être formalisée par le copropriétaire demandeur ou bénéficiaire de l'autorisation avant d'être soumis à la délibération du syndicat des copropriétaires.

Toutes ces démarches étant à la charge exclusive de ce copropriétaire.

#### **DOMICILE**

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine exclusivement conformément à l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

#### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à l'unanimité des membres du syndicat.

#### **TITRE 3**

#### **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

##### **Méthode de calcul et éléments pris en considération**

Il est ici précisé :

-que la surface d'un lot ou d'une partie de lot, citée dans le présent acte, est une surface résultant d'un calcul effectué d'après les plans d'architecte à la date d'élaboration de l'état descriptif de division.

-que la surface d'un lot s'obtient à partir de la surface de plancher construite ou à construire, calculée au nu extérieur des murs périphériques, déduction faite de la surface occupée par les éléments à caractère commun ou mitoyen (murs, piliers, et éléments constitutifs du gros œuvre, gaines et locaux techniques, etc...), de la surface des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre et de la surface occupée par les éléments de séparation fixes à caractère privatif (cloisons, coffrages, etc...).

-que la surface pondérée résulte de l'application aux surfaces obtenues précédemment de coefficients appropriés. Elle n'a d'autre but que de permettre le calcul des tantièmes de propriété et de charges.

#### Description

L'ensemble immobilier de la copropriété est situé ainsi qu'il a été dit ci-dessus à CHATOU (Yvelines) 16, Rue des Paniers Gonds et est cadastrée section AN numéro 124 « Rue des Paniers Gonds » pour une contenance de sept ares et vingt cinq centiares, ci 07a 25ca

Il est divisé en deux lots numérotés 100 et 200/

Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes et sont indiqués ci-après, fixant forfaitairement le nombre de millièmes attribués à chaque lot.

#### Lot NUMERO CENT (100)

##### Bâtiment A

Une maison d'habitation avec deux garages et jardin comprenant :

-au sous-sol : deux caves  
-au rez-de-chaussée : une entrée, une salle à manger avec coin cuisine, un salon, une salle de bains, un dégagement et deux chambres.  
-aux combles : un grenier

Et les CINQ CENT QUARANTE SEPT/MILLIEMES du sol et des parties communes générales, ci 547/1.000èmes

#### Lot NUMERO DEUX CENT (200)

##### Bâtiment B

Une maison d'habitation avec jardin comprenant :

-au rez-de-chaussée : deux salons avec coin cuisine, un dégagement, un WC, une salle de bains, trois chambres, une salle d'eau et un passage d'accès au jardin.

Et les QUATRE CENT CINQUANTE TROIS/MILLIEMES du sol et des parties communes générales, ci 453/1.000èmes

#### SERVITUDES

Toutes les ouvertures dans le mur mitoyen entre le lot 100 et 200 pouvant constituer des jours et vues du lot 100 sur le lot 200 ou un accès quelconque devront être condamnées. Conformément à l'article 675 du Code Civil, les propriétaires des lots 100 et 200 ne pourront sans le consentement de l'autre co-proprétaire pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture en quelque matière que ce soit, même à verre dormant.

Chaque copropriétaire ne pourra toucher au mur mitoyen sans le consentement de l'autre.

Toutefois, et en application des dispositions de l'article 657 du Code Civil, il sera loisible à l'un des copropriétaires de bâtir ou d'adosser contre ce mur mitoyen une construction quelconque sous réserve que cette construction ne soit pas faite de manière à nuire aux droits du voisin ni à la solidité ou à la sécurité du mur mitoyen.

Le portillon dans le grenier situé au-dessus de la chambre numéro 1 du lot 100 donnant sur le jardin du lot 200 devra être condamné de telle manière qu'aucun accès

ne soit possible entre le lot 100 et 200. Le propriétaire du lot 100 devra par conséquent se ménager un autre accès.

#### **TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'Article 71 du Décret N° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par les Décrets n° 59-90 du 7 Janvier 1959 et N° 79-405 du 21 Mai 1979.

Ce tableau comprend :

- colonne 1 : Numéro des lots,
- colonne 2 : Bâtiment,
- colonne 3 : Escalier
- colonne 4 : Etage,
- colonne 5 : Nature du lot,
- colonne 6 : Quote-part dans les parties communes générales (en 1.000 èmes).

N° lots	Bât.	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la ppté du sol (en 1.000èmes)
100	A	Rez-de-chaussée, sous-sol et combles	Maison d'habitation et Garages	547
200	B	Rez-de-chaussée	Maison d'habitation	453
<b>TOTAL TANTIEMES GENERAUX</b>				<b>1.000 èmes</b>

#### **TITRE 4**

#### **PUBLICITE – POUVOIRS – FRAIS – ELECTION DE DOMICILE**

##### **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.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au règlement de copropriété et l'état descriptif de division.

##### **POUVOIRS**

Les parties donnent tous pouvoirs nécessaires pour signer tous actes rectificatifs ou complémentaires à tout Clerc ou Employé du Notaire soussigné, en vue de mettre cet acte en harmonie avec tous documents d'Etat Civil, cadastraux ou hypothécaires.

##### **FRAIS**

Les frais du présent règlement de copropriété seront supportés par les futurs copropriétaires au prorata des charges communes attachés à leurs lots.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile à BRETONCELLES en l'Etude du Notaire soussigné.

**DONT ACTE EN DIX SEPT PAGES.**

La lecture de cet acte a été donnée aux parties par le Notaire soussigné qui les a fait signer.

LES JOUR, MOIS ET AN CI-DESSUS ENONCES.

En l'Etude du Notaire soussigné,

Notaire et comparants ont signé le même jour cet acte comprenant :

**PARAPHES**

- pages ..... (17) dix sept
- renvois ..... (0) néant
- mots nuls ..... (0) néant
- lignes nulles ..... (0) néant
- chiffres nuls ..... (0) néant
- lettres nulles ..... (0) néant
- blancs bâtonnés ..... (0) néant

Le soussigné, Maître Bernard LETOURNEAU, Notaire à BRETONCELLES (Orne) certifie la présente copie établie sur dix sept pages, exactement conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, et approuve sans renvoi ni mots rayés nuls.

Il certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée ci-dessus, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à BRETONCELLES le 29 janvier 2001



