

Affaire : SELARL MARS ESQ L. – NEVERS
LJ – 91/25
Dossier n° : 25/00072
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 24 SEPTEMBRE 2025 – 9H30

DIRE SYNDIC – DEUXIEME LOT DE VENTE

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, et le douze août

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

©AVOVENTES.FR

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 17 avril 2023 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie des documents obtenus par le syndic :

- Etat daté
- Fiche synthétique de la copropriété
- Carnet d'entretien
- Balance des copropriétaires au 28 juillet 2025
- Etat description de division et règlement de copropriété du 28 décembre 2004
- Procès-verbal d'assemblée générale du 13 décembre 2022
- Procès-verbal d'assemblée générale du 21 novembre 2023
- Procès-verbal d'assemblée générale du 2 décembre 2024
- Décompte de charges du 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2026

Et elle a signé sous toutes réserves.

Nevers, le 29 juillet 2025

CABINET BEUGNOT

VENTES LOCATIONS GÉRANCES
SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

19 Avenue Pierre Bérégovoy – BP 516
58005 NEVERS Cedex
Tél : 03.86.61.41.40 Fax : 03.86.36.40.25
Mail : cabinet.beugnot@wanadoo.fr

SELARL D'AVOCAT
21 Rue des Etats Généraux
78000 VERSAILLES

Vos Réf ;
EG/IF 91/25
AFFAIRE

Madame, Monsieur,

Aux termes de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LE ROC » située 9 Rue des Boucheries à 58000 NEVERS qui s'est tenue le 21/11/2023, le Cabinet BEUGNOT a été désigné Syndic.

Suite à la procédure de vente judiciaire à l'encontre de la , fixée au 24 septembre 2025 à 9 h 30, nous vous adressons les pièces demandées en pièce jointe.

Nous vous informons que le compte de la est débiteur à ce jour de 4 704.74 € et que l n'a effectué aucun règlement depuis notre déclaration de créances.

Je vous communique ci-dessous le montant des charges courantes du budget prévisionnel ainsi que le montant des charges hors budget dues et non réglées par la au titre des 2 exercices comptables précédant la vente :

01/07/2023	Appels de fonds du 3°TRIM.2023	328.56 €
01/07/2023	Appels fonds de Réserve Travaux 3°TRIM.2023	27.54 €
01/10/2023	Appels de fonds du 4°TRIM.2023	328.56 €
01/10/2023	Appels fonds de Réserve Travaux 4°TRIM.2023	27.54 €
21/11/2023	Décompte de charges 01/07/2022 au 30/06/2023	-234.58 €
01/01/2024	Appels de fonds 1°TRIM.2024	328.56 €
01/01/2024	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 1°TRIM.2024	27.54 €
01/04/2024	Appels de fonds 2°TRIM.2024	328.56 €
01/04/2024	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 2°TRIM.2024	27.54 €

.../...

sas au capital de 100 000 €

Titulaire de carte professionnelle de Transaction et Gestion Immobilière n°31 délivrée par la Préfecture de la Nièvre
SIRET 551 880 396 00033 – Garantie des fonds déposés assurée par GALIAN, 89 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

Nevers, le 29 juillet 2025

01/07/2024	Appels de fonds 3°TRIM.2024	342.59 €
01/07/2024	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 3°TRIM.2024	28.47 €
01/10/2024	Appels de fonds 4°TRIM.2024	342.59 €
01/10/2024	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 4°TRIM.2024	28.47 €
02/12/2024	Décompte de charges 01/07/2023 au 30/06/2024	-325.57 €
01/01/2025	Appels de fonds 1°TRIM.2025	342.59 €
01/01/2025	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 1°TRIM.2025	28.47 €
01/04/2025	Appels de fonds 2°TRIM.2025	342.59 €
01/04/2025	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 2°TRIM.2025	28.47 €
01/07/2025	Appels 1°PPPT + DPE COLLECTIF	629.06 €
01/07/2025	Appels de fonds 3°TRIM.2025	342.95 €
01/07/2025	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 3°TRIM.2025	29.75 €

Montant total charges courantes 247.40 €

Montant charges hors budgets 882.85 €

Le montant du fonds de roulement appartenant à est de 113.96 € et le
montant du Fonds ALUR au 01/07/2025 est de 889.05 €.

Nous vous rappelons que la copropriété bénéficie d'un super privilège en application de la
Loi du 21 juillet 1994 et de l'Article 2374 du Code Civil.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

TEL 03.86.61.81.85

CABINET BEUGNOT SAS
ADMINISTRATION DE BIENS
VENTE D'IMMEUBLES
19, Av. Pierre Bérégovoy
58005 NEVERS CEDEX
Téléphone 03 86 61 41 40

PJ :

Extrait du compte au 29/07/2025

sas au capital de 100 000 €

Titulaire de carte professionnelle de Transaction et Gestion Immobilière n°31 délivrée par la Préfecture de la Nièvre
SIRET 551 880 396 00033 – Garantie des fonds déposés assurée par GALIAN, 89 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC6520993
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

Résidence LE ROC
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

générée à partir des données mises à jour le 08/12/2024

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		Résidence LE ROC	
Adresse de référence de la copropriété		9 RUE DES BOUCHERIES 58000 NEVERS	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété			
Date d'immatriculation	07/06/2018	Numéro d'immatriculation	AC6520993
Date du règlement de copropriété	28/12/2004	N°SIRET du syndicat des copropriétaires	

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	Cabinet BEUGNOT de numéro SIRET 55188039600033
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	19, Avenue Pierre-Bérégovoy B.P. 516 58000 NEVERS CEDEX
Numéro de téléphone	03 86 61 41.40

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans Objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

Nombre de lots	17
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	9
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments	Avant 1949

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES

Type de chauffage	☒ Individuel ☐ collectif - chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte - chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTÉRISTIQUES FINANCIÈRES

Date de début de l'exercice clos	01/07/2023
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	02/12/2024
Charges pour opérations courantes	6986.72
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0.00
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	1074.16
Montant des impayés par les copropriétaires	2516.67
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	1
Montant du fonds de travaux	2585.84
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat des copropriétaires	Non

LE CARNET D'ENTRETIEN DE VOTRE COPROPRIETE

Résidence LE ROC
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

Immeuble de 9 lots principaux construit en 1900

Résidence LE ROC

Immeuble de 9 lots principaux 8 lots secondaires, construit en 1900

Immatriculé au registre sous le N° : AC6520993 Le 07/06/2018

SYNDIC EN EXERCICE

Cabinet BEUGNOT
19, Avenue Pierre-Bérégovoy
B.P. 516
58000 NEVERS CEDEX

Téléphone : 03 86 61 41.40

Carte professionnelle n° n° 31
Délivrée par Préfecture de la Nièvre
Siret n° 55188039600033 Ape n° 6832A

Responsable :
Comptable :
Négociateur :

MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

©AVOVENTES.FR

Règlement de copropriété

Règlement de copropriété reçu par Maître MARTIN Notaire à NEVERS
le 28 décembre 2004.

Le règlement de copropriété a-t-il été modifié : NON

A quelle date ?

Nom et adresse du notaire dépositaire :

Sur quels points ?

Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposé chez un
notaire et/ou non publiées ? NON

Le règlement de copropriété a t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU ?

(L.art.49) ? non

Litiges ou procédure en cours

Existe-t-il des procédures en cours : non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

TOUTES INDEMNITES A RECEVOIR OU A PAYER DEMEureront ACQUISES OU SERONT A LA
CHARGE DU SYNDICAT.

LES PARTIES DEVront PRENDRE DANS L'ACTE DE VENTE, TOUTE CONVENTION PARTICULIERE
A CET EGARD : CETTE CONVENTION N'AYANT D'EFFET QU'ENTRE LES PARTIES.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Cabinet

.Si vous envisagez d'occuper les locaux acquis, vous devez souscrire un contrat MULTIRISQUES COPROPRIETAIRE OCCUPANT qui devra compléter les garanties souscrites par le syndicat des copropriétaires.

.Si vous louez vos locaux, vous devez exiger de vos locataires, dont vous êtes responsable, qu'il souscrive une assurance locative MULTIRISQUE avant remise des clés.

***SINISTRE AFFECTANT OU AYANT SON ORIGINE DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE :**

-victime ou responsable de ce sinistre, vous devez adresser une réclamation à votre assureur avec copie à votre syndic.

-si vous avez un locataire, vous devez avertir le syndic.

***SINISTRE EFFECTANT LES BIENS DE VOS VOISINS :**

Victime du sinistre soit du fait de l'immeuble, soit du fait d'un tiers.

-vous devez adresser à votre compagnie une déclaration (avec copie au syndic) qui devra préciser:

- date, causes et circonstances du sinistre,
- dommages constatés et évaluation,
- nom et adresse du responsable éventuel,
- nom et adresse de sa compagnie d'assurance, son numéro de police et coordonnées de son coulier ou agent.

DANS TOUS LES CAS DE SINISTRE, VOUS DEVEZ PREVENIR LE SYNDIC.

NOTES SUR LES COMPTES

.DATE D'ARRETE DES COMPTES

L'exercice de la copropriété est arrêté, chaque année, au 01/01

.TRAVAUX :

le syndic procède à l'appel de provisions nécessaires au financement des travaux votés en assemblée générale ou à celles concernant les travaux d'urgence selon la date d'exigibilité prévue.

les demandes de règlement que vous recevez sont à honorer à réception.

-REPARTITION DES CHARGES

Les charges sont réparties selon des dispositions du règlement de copropriété ou les dispositions adoptés ultérieurement par l'assemblée générale de la copropriété.

MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES PAR LES COPROPRIETAIRES SUIVANT APPLICATION DE LA LOI DE 31/12/1985.

L'assemblée générale a décidé que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes lors de la réunion du conseil syndical (ou à la date fixée par le syndic entre la convocation et la tenue de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes).

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la réunion fixée, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

DISPOSITIONS PROPRES AUX PROPRIETAIRES-BAILLEURS

1° nous gérons votre appartement

si nous assurons la gérance de vos locaux, vous n'avez pas à vous préoccuper des charges récupérables puisque nous établissons directement un compte séparé pour votre locataire, en tenant compte des dispositions de son bail.

2° nous ne gérons pas votre appartement

il vous appartient de déterminer en vertu des conditions de votre bail et de la loi, les charges récupérables sur votre locataire.

nous vous signalons qu'en vertu de la loi du 6 juillet 1989, les salaires et charges sociales des gardiens sont récupérables à raison de 75 % seulement, les salaires

et charges sociales du personnel d'entretien, des ascenseurs et chaufferie sont récupérables à 100%, par contre les garanties totales ne sont pas récupérables. Bien entendu, nous sommes à votre disposition si vous souhaitez notre aide.

Réglementation relative à l'amiante

AMIANTE

-l'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante: OUI

A PARTIES COMMUNES:

1. des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante: OUI

2.les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante : NON

3.un diagnostic amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22 août 2002 a-t-il été effectué: OUI

joindre la fiche récapitulative du DTA

PARTIES PRIVATIVES:

1.des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuée en vue de déterminer la présence ou non d'amiante: NON

2.les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante?

3.les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n°2002-839 du 3 mai 2002?

Réglementation relative au plomb

I/ PLOMB (Etat des Risques d'accessibilité au PLomb)

- Textes applicables: article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 09/06/1999 - arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 - loi n° 2004-806 du 9 Août 2004 - (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb? NON

- Si oui: une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, préfecture)? NON

II/ THERMITES/ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Textes applicables: article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 - décret n° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

- Situation immeuble: NON CONCERNE

III/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérieux, ETC... NON

Patrimoine du Syndicat des copropriétaires

- Référence du compte bancaire du Syndicat (si compte séparé)

NOM DE LA BANQUE :

Adresse :

Intitulé du compte :

N°compte : Clé R.I.B.

- Le Syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? : NON

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

- Le Syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? NON

- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ?

OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots des présentes :

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ? NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? NON
- d'une injonction de travaux ? NON
- d'une inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? NON

ASSOCIATION SYNDICAL - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

- Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

- La copropriété comporte t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? NON

COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Ex : A.N.A.H. - Surveillance - Sécurité (ascenseurs, piscines) compteurs d'eau...

0013025 CONTRAT ENTRETIEN MENAGE

Reconduit le 01/01/2005 par tacite reconduction Résiliable le 31/12/2005 Type CONTRAT
MENAGE

CONTRAT ENTRETIEN MENAGE

Souscrit avec

E.G.T.N

7 et 9 rue des Prés

BP 607

58006 NEVERS CEDEX

Téléphone : 03 86 57 25 05

Intervenants

Type et Objets des travaux

S.A.S. CURT BATIMENT

19 Rue René LEVANNIER
58600 FOURCHAMBAULT
Téléphone : 03.86.60.89.10

REFECTION DE LA FACADE ARRIERE COTE COUR

Votés le 13/12/2016
Budget 13807.64€

TRAVAUX REALISES

Ent. Intervenant(s)

Type et Objets des travaux

HELLIO SOLUTIONS

50 Rue Madame de Sanzillon
92110 CLICHY

REALISATION PPPT + DPE COLLECTIF

Réalisés le 01/07/2025
Pour €

Cabinet BEUGNOT

Nevers, le 28 Juillet 2025

- 1 -

19, Avenue Pierre-Bérégovoy B.P. 516
58000 NEVERS CEDEX
Téléphone : 03 86 61 41.40 Fax :

15:00:52

Copropriété :

N° ORIAS 19001286

Résidence LE ROC (0097)
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

Balance des copropriétaires au 28/07/2025

MoC	Nom du copropriétaire	Sld débit.	Sld crédit	Ct.
0010	©AVOVENTES.FR	4704.74		
0006		134.28		
0013		334.55		
0004		345.42		
0007		500.00		
0015		868.35		
0012		249.44		
		7136.78	0.00	
		7136.78		

Impayé fournisseurs 94,24 €
- au 29/7/2025.

Droit de timbre payé sur État
Autorisation du 6 Janvier 1917

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le VINGT HUIT DÉCEMBRE

Maître Dominique MARTIN, notaire, associé membre de la Société Civile Professionnelle "François PAULHET & Dominique MARTIN, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à NEVERS (Nièvre), 1, rue Saint-Martin, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

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

A LA REQUETE DE :

© AVOVENTES.FR

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

Laquelle, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit :

M. J. M.

Exposé

L'immeuble ci-après désigné, appartient en propre à
susnommée, par suite des faits et actes ci-après :

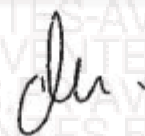
Originairement, cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant
existé entre par suite de l'acquisition
qu'ils en avaient faite ensemble, au cours et pour le compte de ladite communauté,
de :

Suivant acte reçu par Maître MACQUART-MOULIN, Notaire à NEVERS,
le 1^{er} Octobre 1949,

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de
NEVERS, le 12 Octobre 1949, volume 2689 n°5.

Une attestation de propriété a été dressée par Maître MACQUART-
MOULIN, Notaire à NEVERS, le 15 Mars 1984, dont une expédition a été
publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 18 Avril 1984, volume 6739
n°6.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MACQUART-MOULIN, Notaire à
NEVERS, le 11 Janvier 1988.

g/k. 

©AVOVENTES.FR

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 18 Février 1988, volume 7546 n°12.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MARTIN, Notaire à NEVERS, le 29 Avril 2003, susnommé, a fait donation à désigné, de l'usufruit de l'immeuble ci-après

Ladite donation a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment stipulation d'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, d'une action révocatoire et d'un droit de retour.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 12 Juin 2003, volume 2003P n°3067.

Précision étant ici faite que les charges ci-dessus énoncées se sont trouvées éteintes par suite du décès de

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité, a été établi par C.I.B.T.P. de NEVERS (Nièvre)

Un exemplaire de ce diagnostic technique est demeuré ci-annexé.

Ceci exposé, les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

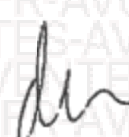
Ire PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Chapitre Ier – Objet du règlement

Article 1^{er}

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

1° D'établir la désignation de l'état descriptif de division de l'immeuble ;

1/1/12. 

2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4° D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de règlement et les modifications qui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, les ayants droit et leurs ayants cause. Elle feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II – Désignation et division de l'immeuble

I – Désignation

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis à NEVERS (Nièvre) 9, rue des Boucheries, cadastré section BK n°240 d'une contenance de quatre ares quatre vingt douze centiares (4a92ca).

Cet immeuble est composé de six bâtiments désignés A, B, C, D, E et F, d'une cour commune et d'une cour privative ;

Les bâtiments A et B sont élevés sur quatre niveaux, comprenant :

- au sous-sol : caves,
- au rez-de-chaussée : partie d'un local commercial, un appartement,
- au premier étage : deux appartements,
- au deuxième étage : deux appartements

Le bâtiment C abrite une cage d'escalier.

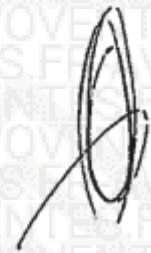
Les bâtiments D et E sont élevés sur trois niveau, comprenant :

- au rez-de-chaussée : partie d'un local commercial, un appartement,
- au premier étage : partie d'un local commercial, un appartement et partie d'appartement,
- au deuxième étage : partie d'un local commercial, un appartement.

Le bâtiment F est élevé sur un niveau comprenant au rez-de-chaussée : partie d'un appartement.

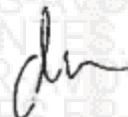
Soit huit caves, un local commercial sur trois niveaux et huit appartements.

La copropriété s'appellera Résidence "LE ROC"



11/12/2020

Y/K



Plans

Sont demeurés ci-annexés après mentions, savoir :

- un plan d'ensemble indiquant la situation de l'immeuble et son emplacement ;
- un plan des caves ;
- un plan du rez-de-chaussée ;
- un plan du premier étage ;
- un plan du deuxième étage.

Servitudes

Aux termes de l'acte de vente par _____ à _____ du 1^{er} Octobre 1949, sus énoncé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" Il existe une porte ouvrant sur un passage dépendant du présent immeuble et conduisant à la rue du Marché Saint Arigle.

Ce couloir est réservé par les vendeurs. Toutefois, _____ aura le droit de passer par ce couloir pour les réparations à faire à l'immeuble vendu."

"Conditions particulières

La présent vente est faite sous les conditions particulières suivantes :

Les vendeurs devront faire élever une cloison dans le mur séparatif des immeubles portant les numéros 7 et 9 de la rue des Boucheries au départ de _____ de manière à ce que ces logements n'aient plus d'accès par l'immeuble vendu."

Il est indiqué que ladite cloison a été élevée depuis.

II – Etat descriptif de division

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 17 lots numérotés de 1 à 17, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

Les lots comprennent :

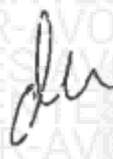
Au sous-sol du bâtiment A :

- Lot n°1 : Un local à usage de cave.

Et les 15/10.000èmes des parties communes
générales

15/10.000^e

- Lot n°2 : Un local à usage de cave.

1/12. 

Et les 10/10.000èmes des parties communes
générales 10/10.000^e

- Lot n°3 : Un local à usage de cave.

Et les 12/10.000èmes des parties communes
générales 12/10.000^e

Au sous-sol du bâtiment B :

- Lot n°4 : Un local à usage de cave.

Et les 6/10.000èmes des parties communes générales 6/10.000^e

- Lot n°5 : Un local à usage de cave.

Et les 7/10.000èmes des parties communes générales 7/10.000^e

- Lot n°6 : Un local à usage de cave.

Et les 23/10.000èmes des parties communes
générales 23/10.000^e

- Lot n°7 : Un local à usage de cave.

Et les 7/10.000èmes des parties communes générales 7/10.000^e

- Lot n°8 : Un local à usage de cave.

Et les 13/10.000èmes des parties communes
générales 13/10.000^e

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, au rez-de-
chaussée, premier et deuxième étages du bâtiment D :

- Lot n°9 : Un local commercial donnant rue des
Boucheries et une cour privative.

Et les 2.849/10.000èmes des parties communes
générales 2.849/10.000^e

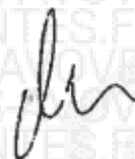
Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

- Lot n°10 : Un appartement donnant rue des
Boucheries comprenant une entrée, cuisine, séjour,
chambre et sanitaires.

Et les 718/10.000èmes des parties communes
générales 718/10.000^e

Au rez-de-chaussée des bâtiments E et F :

1/15



- Lot n°11 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, et des sanitaires.

Et les 682/10.000èmes des parties communes générales

682/10.000^e

Au premier étage des bâtiments A, B, D et E :

- Lot n°12 : Un appartement donnant rue des Boucheries, comprenant une entrée avec dégagement, séjour, salon, cuisine, trois chambres, bureau et sanitaires.

Et les 1.728/10.000èmes des parties communes générales

1.728/10.000^e

- Lot n°13 : Un appartement donnant rue des Boucheries et ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée, cuisine, séjour, une chambre et sanitaires.

Et les 711/10.000èmes des parties communes générales

711/10.000^e

- Lot n°14 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, deux chambres et sanitaires.

Et les 651/10.000èmes des parties communes générales

651/10.000^e

Au deuxième étage des bâtiments A, B, D et E :

- Lot n°15 : Un appartement donnant rue des Boucheries, comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, salon, deux chambres et sanitaires.

Et les 1.165/10.000èmes des parties communes générales

1.165/10.000^e

- Lot n°16 : Un appartement donnant rue des Boucheries et ayant vue sur la cour commune, comprenant une entrée, cuisine, séjour, une chambre et sanitaires.

Et les 653/10.000èmes des parties communes générales

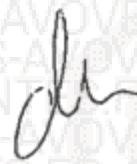
653/10.000^e

- Lot n°17 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, deux chambres et sanitaires.

Et les 750/10.000èmes des parties communes générales

750/10.000^e

r/h



LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, Madame déclare que la superficie de la partie privative des lots ci-après, entrant dans le champ d'application de cette loi, est de, savoir :

- . pour le lot 9 : 246,88 m²,
- . pour le lot 10 : 58,64 m²,
- . pour le lot 11 : 56,29 m²,
- . pour le lot 12 : 141,12 m²,
- . pour le lot 13 : 58,06 m²,
- . pour le lot 14 : 53,66 m²,
- . pour le lot 15 : 97,11 m²,
- . pour le lot 16 : 54,39 m²,
- . pour le lot 17 : 63,81 m².

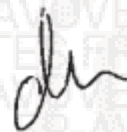
Ainsi qu'il résulte d'un mesurage effectué par
Géomètre Expert à NEVERS, le 4 Novembre 2004.

Tableau récapitulatif

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 le décret n°59-90 du 7 Janvier 1959 et n°79-405 du 21 Mai 1979.

Lots	Bâtiment	Niveaux	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
1	A	Sous-sol	Cave	15
2	A	Sous-sol	Cave	10
3	E	Sous-sol	Cave	12
4	B	Sous-sol	Cave	6
5	B	Sous-sol	Cave	7
6	B	Sous-sol	Cave	23
7	B	Sous-sol	Cave	7
8	B	Sous-sol	Cave	13
9	B - D	Rez-de-chaussée et 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Commerce	2.849
10	A	Rez-de-chaussée	Appartement 1	718
11	E - F	Rez-de-chaussée	Appartement 2	682

M/R.



12	B - D	Premier étage	Appartement 4	1.728
13	A	Premier étage	Appartement 5	711
14	D - E	Premier étage	Appartement 3	651
15	B	Deuxième étage	Appartement 7	1.165
16	A	Deuxième étage	Appartement 8	653
17	D - E	Deuxième étage	Appartement 6	750
				10.000

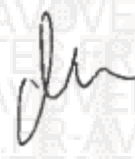
Détermination des quotes-parts de parties communes

Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent,
- de la consistance : nature physique.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, sans égard à leur utilisation.

Lots	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 1	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 2	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 3
1	161	2	-
2	107	1	-
3	128	2	-
4	67	1	-
5	78	1	-
6	244	3	-
7	76	1	-
8	139	2	-
9	-		-
10	-	100	-
11	-	96	-
12	-	242	305
13	-	99	126
14	-	91	115
15	-	163	206
16	-	91	115
17		105	133

1/14. 

1.000	1.000	1.000
-------	-------	-------

Lots	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment A	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment B	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment C	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment D	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment E	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment F
1	7	-	2	-	-	-
2	5	-	1	-	-	-
3	6	-	2	-	-	-
4	-	2	1	-	-	-
5	-	2	1	-	-	-
6	-	6	3	-	-	-
7	-	2	1	-	-	-
8	-	3	2	-	-	-
9	-	299	-	774	-	-
10	339	-	100	-	-	-
11	-	-	96	-	317	1.000
12	-	376	242	143	-	-
13	335	-	99	-	-	-
14	-	-	91	29	329	-
15	-	310	163	-	-	-
16	308	-	91	-	-	-
17	-	-	105	54	354	-
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Chapitre III – Parties communes et parties privatives

I – Définition des parties communes

Article 4

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.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses, et des jardins.

Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de

1/11

l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés,... et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;

Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages.

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants.

La loge du concierge et les autres locaux communs.

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation.

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, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en 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 cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Etant précisé que le locataire du local commercial est le seul à avoir accès à la boîte aux lettres destinée à cet effet qui est personnel à [nom] et qui s'éteindra par de futurs propriétaires ou par le preneur dudit local commercial.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

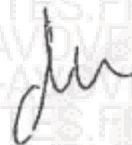
Parties communes spéciales

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

- partie commune spéciale 1 :

Cage d'escalier et dégagement donnant accès aux caves (lots 1 à 8)

4/R?



- partie commune spéciale 2 :

Entrée de l'immeuble, dégagement, accès aux lot 1 à 8 et 10 à 17, cour.

- partie commune spéciale 3 :

Cage d'escalier, dégagements donnant accès aux lots 12 à 17.

Article 5 – Accessoires aux parties communes

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

Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol,

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

Le droit d'affouiller ces cours et jardin ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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.

II – Définition des parties privatives

Article 7

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 ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.

- les plafonds en plâtre et leurs latis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc.).

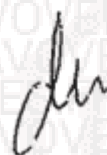
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.

- 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.)

1/12. 

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et 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 velux.
- 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, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

II PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1^{er} – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1^{er} – Destination de l'immeuble

Article 8

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Toutefois, le local situé aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages du bâtiment D et formant le lot numéro 9 pourra être utilisé à usage commercial sous les réserves énoncées ci-après.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre II – Usage des parties privatives

Article 9

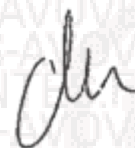
Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter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

Article 10 - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée composant le lot numéro 9, qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble.

Tous les autres lots seront exclusivement affectés à usage d'habitation.

1/12



Pour les lots 1 à 8 et 10 à 17, aucun commerce ou aucune profession commerciale ou libérale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant après accord par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 Juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

Article 11 – Tranquillité de l'immeuble

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

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

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

Article 12 – Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritus ou immondices quelconques.

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

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

Article 13 – Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias,

1/7/17 

terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble.

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

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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.

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

Article 14 - Antennes

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

- la dimension de l'antenne
- le ou les satellites qu'il veut capter.

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

L'assemblée a trois possibilités :

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

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

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

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

Article 15 – Travaux et modifications

1/11?
Jlu.

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

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

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

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

Article 16 – Sécurité des personnes et des biens

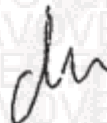
Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Etant précisé que les cheminées existantes dans les lots numéros 10, 12 13 et 16, sont condamnées et n'ont pas à être utilisées. Il est interdit à chaque copropriétaire de faire du feu au sein desdites cheminées.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption.

11/11



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

Dans le cadre d'un chauffage collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

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

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

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

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

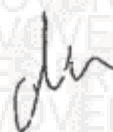
Article 17 – Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les garages et places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il est interdit de remiser les voitures d'enfants dans les sous-sols à usage de places de stationnement.

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

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

il/h? 

Article 18 – Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chapitre III – Usage des parties communes

Article 19

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

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps, y compris la cour où il ne sera toléré aucun encombrement de fleurs ou de plantes afin de préserver l'esthétique et la propreté de ce lieu accessibles à tous les appartements ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs et ne pourra servir en aucun cas de garage à bicyclettes, motocyclettes ou voitures d'enfant pour lesquelles il a été édifié spécialement un abri dans la cour.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales. Toute modification des caractéristiques de l'enseigne du commerce situé au rez-de-chaussée (lot 9) devra être présentée à l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

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

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, matières dangereuses insalubres ou malodorantes.

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

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

TITRE II – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre 1^{er} – Charges générales

1/17



a) Définition

Article 20

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

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

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

1- Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;

2- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégât des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;

3- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;

4- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;

5- Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;

6- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;

7- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;

8- Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers...) ;

9- Les frais d'éclairage des parties communes ;

10- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaire des employés, ustensiles, fourniture...) ;

11- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;

12- Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;

11/11. 

13- La consommation générale d'eaux froide, destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

14- La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 21

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Chapitre II – Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs

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

Charges communes spéciales de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective

Article 22

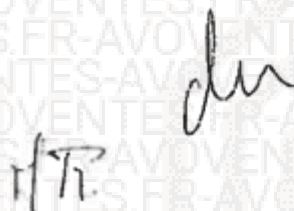
Sans objet, le chauffage est individuel.

Charges communes spéciales d'eau froide

Article 23

Les dépenses d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots.

Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Charges communes spéciales d'entretien et de réparations des ascenseurs

Article 24

Sans Objet.

Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers et dégagements

Article 25

Définition

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...) s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Répartition

Lesdites charges telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties par cage d'escalier entre les lots à savoir :

Les charges relatives aux parties communes spéciales 1, 2 et 3 seront réparties dans les proportions indiquées colonnes 6, 7 et 8 du tableau récapitulatif des tantièmes généraux et particuliers.

Les charges relatives :

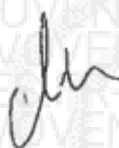
- à la cour commune,
- seront réparties dans les proportions indiquées colonne 7 du tableau récapitulatif des tantièmes généraux et particuliers.

Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Article 26

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies à l'article 5 du présent règlement et les articles habituels (frais de reconstruction, de ravalement, etc...) y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

1/R. 

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes du bâtiment.

Charges mitoyennes

Article 27

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

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

Chapitre III – Charges privatives

Article 28

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

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

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

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

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

Chapitre IV – Règlement des charges

Article 29

11/15? 

Les copropriétaires verseront au syndic, dès sa première demande :

- 1) une avance constituant la réserve de trésorerie permanente égale à un sixième du budget prévisionnel régulièrement voté ;
- 2) au début de chaque trimestre civil, une provision égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté ;
- 3) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- 4) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5) des avances constituées par les provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptible d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide s'il y a lieu du mode de placement des fonds ainsi recueillis, et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

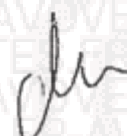
A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision afférente aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse plus de 30 jours. Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles.

TITRE III – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

Chapitre Ier – Modification des lots

Article 30

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

1/R. 

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

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

Chapitre II – Mutation de lots

Article 31

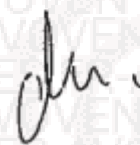
Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- . Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

1/15



- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées...).

. Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Article 32 – Mutation à titre onéreux

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 33 – Mutation par décès

En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créateur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession la répartition de tout solde débiteur ou créateur.

Toute mutation doit être, dans les 15 jours de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

1/17
ch.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

Article 34 – Avis au syndic

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 35 – Election de domicile

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

Chapitre III – Locations

Article 36

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

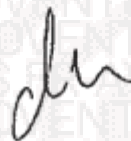
Le copropriétaire bailleur devra, sans délai, aviser le syndic du nom du locataire et de la date de son entrée dans les lieux.

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

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

Chapitre IV – Hypothèques

7/7?



Article 37

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

TITRE IV – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre Ier – Syndicat

Article 38 – Forme du syndicat

Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

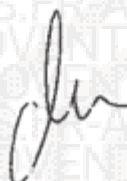
Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n°67.223 du 17 Mars 1967 et la loi n°85.1470 du 31 Décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 39 – Pouvoir, dénomination, siège du syndicat

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

1/1/72



Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et service, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Il peut régulariser tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

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.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n. 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Roc"

Son siège est à NEVERS (Nièvre).

Article 40 – Nomination du syndic, président-syndic, vice-président

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

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

Le contrat de syndic est signé par le président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps ; de plein droit, les fonctions de président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

Article 41 – Durée des fonctions

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif. Cette assemblée devra être convoquée dans le délai d'un an de la mise en place de la copropriété.

H.R.



Article 42 – Rémunération

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

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

Article 43 – Cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic

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

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

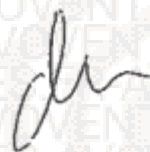
Article 44 – Attributions du syndic ou du président-syndic

Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- d'administrer l'ensemble immobilier ;
- de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31,32,33 et 34) et pourra notamment :

- représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- engager le personnel nécessaire et fixer leur rémunération ;
- faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas

1/17 

échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds au syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;

- faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

- établir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ; le budget prévisionnel doit être voté par l'assemblée générale avant le commencement de l'exercice comptable de la copropriété ;

- procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;

- tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A compter du 1^{er} Janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- convoquer l'assemblée générale ;

- exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires ;

- établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

Article 45 – Responsabilité

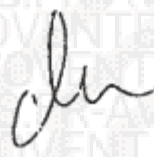
Le syndic demeure seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer ; toutefois l'un de ses préposés peut le représenter.

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

Article 46 – Délégation

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le

1/R. 

président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

Article 47 – Approbation de certaines conventions

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

Chapitre II – Conseil syndical

Article 48 – Nomination – Révocation de conseil syndical

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 49 – Durée des fonctions des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

Article 50 – Fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à conditions que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Lesdites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 51 – Fonctions du conseil syndical

Le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

Handwritten signature and initials.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Article 52 – Commission de contrôle

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

Article 53 – Gratuité des fonctions – Assistance

En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

Chapitre III – Assemblées générales

Article 54 – Convocation – Ordre du jour

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

11/12
JL

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 Mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi sur simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, dans les conditions prévues à cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

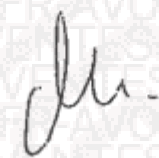
Article 55 – Tenue des assemblées – Présidence et bureaux – Feuille de présence – Représentation – Procès-verbaux

Présidence et bureau

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

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

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

1/17. 

Feuille de présence

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

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

Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

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

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

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

Réduction des voix

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

Procès verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 56 – Pouvoirs des assemblées – Voix – Majorité

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

if R. du

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 Décembre 1966, modifiant le 2^{ème} alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, mêmes les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

- Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (article 81-7° de la loi SRU) : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : 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 :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent 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 des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces

ifk. di.

services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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'équipements essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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

l) L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.

m) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

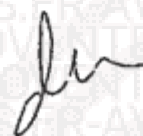
n) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 91-6° de la loi SRU).

o) La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU).

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'as pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix



1/12

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir:

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux mentionnés ci-dessus ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

d) Surélévation : l'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

e) 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 œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU).

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

- Décisions requérant l'unanimité.

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'immeuble, 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.

Chapitre IV – Assurances

Article 57 – Portée des assurances

a) Assurances multirisques de l'immeuble

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc...

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

1/7.
du.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être, pour le compte du syndicat des copropriétaires, amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance "dommages d'ouvrage" pour les travaux relevant d'une telle assurance.

Article 58 – Sinistres

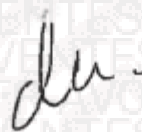
En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

- en cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité des deux tiers des voix, et à titre exemplaire :

- Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;

1/11: 

. Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés : le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre V – Travaux immobiliers

I – Améliorations – Création de nouveaux locaux – Surélévation

Article 59 – Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 60

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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

1/15

du

Article 61

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 62

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 63

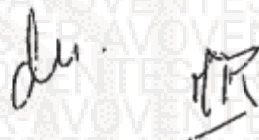
Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Article 64 – Surélévation – Création de nouveaux locaux

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 65

The block contains two handwritten marks. On the left is a cursive signature, possibly reading 'du'. To its right are the initials 'MR' written in a stylized, bold font.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II – Reconstruction

Article 66

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

Article 67

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 68

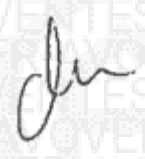
S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 69

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se

1/12



conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Article 70

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

Titre V – DISPOSITIONS DIVERSES

1) Litiges

Article 71

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la

1/1/11. *du-*

nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 60 du présent règlement pour les travaux d'amélioration.

2) Modification du règlement de copropriété

Article 72 – Modifications interdites

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

Article 73 – Modification des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

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

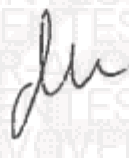
Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement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

En conséquence :

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

Article 74 – Mise en conformité du règlement

Avant le 14 Décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les




modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 91-17° de la loi SRU).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de NEVERS, conformément à la loi n. 65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

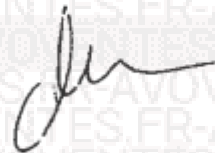
Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clerks et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront supportés par Madame

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de NEVERS.



1/12

DONT ACTE rédigé sur QUARANTE-CINQ pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : un
- Mots rayés nuls : aucun
- Chiffres rayés nuls : un
- Lignes entières rayées nulles : aucun
- Barres tirées dans les blancs : aucun

(2) p 2 : 15. Rue des Boucheries - 1

1/11

1/15



Droit de timbre payé sur Etat
Autorisation du 6 Janvier 1927

L'AN DEUX MIL QUATRE

Le UNCT Huit DECEMBRE

Maître Dominique MARTIN, notaire, associé membre de la Société Civile Professionnelle "François PAULHET & Dominique MARTIN, notaires associés" titulaire d'un Office Notarial dont le siège social est à NEVERS (Nièvre), 1, rue Saint-Martin, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

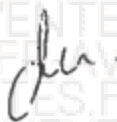
**REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A LA REQUETE DE :

©AVOVENTES.FR

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

Laquelle, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit :

M. 

Exposé

L'immeuble ci-après désigné, appartient en propre à
susnommée, par suite des faits et actes ci-après :

Originellement, cet immeuble dépendait de la communauté de biens ayant
existé entre _____ par suite de l'acquisition
qu'ils en avaient _____ compte de ladite communauté,
de :

Suivant acte reçu par Maître MACQUART-MOULIN, Notaire à NEVERS,
le 1^{er} Octobre 1949,

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de
NEVERS, le 12 Octobre 1949, volume 2689 n°5.

Donataire en vertu d'un acte reçu par Maître MACQUART-MOULIN,
Notaire à NEVERS, le 24 Juin 1972, de la pleine propriété de l'universalité des
biens et droits mobiliers et immobiliers composant sa succession, avec stipulation
qu'en cas d'existence d'enfants ou descendants de la donatrice, et si la réduction de
la donation était demandée, ou si elle avait lieu pour quelque cause que ce soit,
ladite donation serait réductible à la totalité en usufruit seulement

Par suite de l'existence d'un descendant, la donation s'est trouvée réduite à la
totalité en usufruit.

Une attestation de propriété a été dressée par Maître MACQUART-
MOULIN, Notaire à NEVERS, le 15 Mars 1984, dont une expédition a été
publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 18 Avril 1984, volume 6739
n°6.

Aux termes d'un acte reçu par Maître MACQUART-MOULIN, Notaire à
NEVERS, le 11 Janvier 1988.

Y/K.

[Signature]

©AVOVENTES.FR

Ladite donation a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment stipulation d'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, d'une action révocatoire et d'un droit de retour.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 18 Février 1988, volume 7546 n°12.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MARTIN, Notaire à NEVERS, le 29 Avril 2003,

Ladite donation a eu lieu aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment stipulation d'une interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, d'une action révocatoire et d'un droit de retour.

Une expédition de cet acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de NEVERS, le 12 Juin 2003, volume 2003P n°3067.

Précision étant ici faite que les charges ci-dessus énoncées se sont trouvées éteintes par suite du décès de

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité, a été établi par C.I.B.T.P. de NEVERS (Nièvre)

Un exemplaire de ce diagnostic technique est demeuré ci-annexé.

Ceci exposé, les comparants ont établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

Ire PARTIE – DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

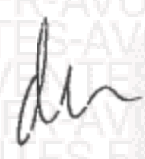
Chapitre Ier – Objet du règlement

Article 1^{er}

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions légales, dans le but :

1° D'établir la désignation de l'état descriptif de division de l'immeuble ;

1/15



2° De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire ;

3° De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes ;

4° D'organiser l'administration de l'immeuble ;

5° De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de litige.

Les dispositions de règlement et les modifications qui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, les ayants droit et leurs ayants cause. Elle feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE II – Désignation et division de l'immeuble

I – Désignation

Article 2

Le présent règlement de copropriété s'applique à un ensemble immobilier sis à NEVERS (Nièvre) 9, rue des Boucheries, cadastré section BK n°240 d'une contenance de quatre ares quatre vingt douze centiares (4a92ca).

Cet immeuble est composé de six bâtiments désignés A, B, C, D, E et F, d'une cour commune et d'une cour privative ;

Les bâtiments A et B sont élevés sur quatre niveaux, comprenant :

- au sous-sol : caves,
- au rez-de-chaussée : partie d'un local commercial, un appartement,
- au premier étage : deux appartements,
- au deuxième étage : deux appartements

Le bâtiment C abrite une cage d'escalier.

Les bâtiments D et E sont élevés sur trois niveau, comprenant :

- au rez-de-chaussée : partie d'un local commercial, un appartement,
- au premier étage : partie d'un local commercial, un appartement et partie d'appartement,
- au deuxième étage : partie d'un local commercial, un appartement.

Le bâtiment F est élevé sur un niveau comprenant au rez-de-chaussée : partie d'un appartement.

Soit huit caves, un local commercial sur trois niveaux et huit appartements.

La copropriété s'appellera Résidence "LE ROC"



Y/R



Plans

Sont demeurés ci-annexés après mentions, savoir :

- un plan d'ensemble indiquant la situation de l'immeuble et son emplacement ;
- un plan des caves ;
- un plan du rez-de-chaussée ;
- un plan du premier étage ;
- un plan du deuxième étage.

Servitudes

Aux termes de l'acte de vente par _____ à _____ du 1^{er} Octobre 1949, sus énoncé, il a été stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

" Il existe une porte ouvrant sur un passage dépendant du présent immeuble et conduisant à la rue du Marché Saint Arigle.

Ce couloir est réservé par les vendeurs. Toutefois, _____ aura le droit de passer par ce couloir pour les réparations à faire à l'immeuble vendu."

"Conditions particulières

La présent vente est faite sous les conditions particulières suivantes :

Les vendeurs devront faire élever une cloison dans le mur séparatif des immeubles portant les numéros 7 et 9 de la rue des Boucheries au départ de _____ de manière à ce que ces logements n'aient plus d'accès par l'immeuble vendu."

Il est indiqué que ladite cloison a été élevée depuis.

II – Etat descriptif de division

Article 3

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 17 lots numérotés de 1 à 17, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimée en millièmes.

Les lots comprennent :

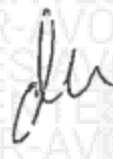
Au sous-sol du bâtiment A :

- Lot n°1 : Un local à usage de cave.

Et les 15/10.000èmes des parties communes
générales

15/10.000^e

- Lot n°2 : Un local à usage de cave.

1172. 

Et les 10/10.000èmes des parties communes
générales 10/10.000^e

- Lot n°3 : Un local à usage de cave.

Et les 12/10.000èmes des parties communes
générales 12/10.000^e

Au sous-sol du bâtiment B :

- Lot n°4 : Un local à usage de cave.

Et les 6/10.000èmes des parties communes générales 6/10.000^e

- Lot n°5 : Un local à usage de cave.

Et les 7/10.000èmes des parties communes générales 7/10.000^e

- Lot n°6 : Un local à usage de cave.

Et les 23/10.000èmes des parties communes
générales 23/10.000^e

- Lot n°7 : Un local à usage de cave.

Et les 7/10.000èmes des parties communes générales 7/10.000^e

- Lot n°8 : Un local à usage de cave.

Et les 13/10.000èmes des parties communes
générales 13/10.000^e

Au rez-de-chaussée du bâtiment B, au rez-de-
chaussée, premier et deuxième étages du bâtiment D :

- Lot n°9 : Un local commercial donnant rue des
Boucheries et une cour privative.

Et les 2.849/10.000èmes des parties communes
générales 2.849/10.000^e

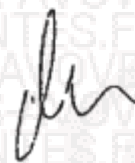
Au rez-de-chaussée du bâtiment A :

- Lot n°10 : Un appartement donnant rue des
Boucheries comprenant une entrée, cuisine, séjour,
chambre et sanitaires.

Et les 718/10.000èmes des parties communes
générales 718/10.000^e

Au rez-de-chaussée des bâtiments E et F :

1/15



- Lot n°11 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée, un séjour, deux chambres, une cuisine, et des sanitaires.

Et les 682/10.000èmes des parties communes générales

682/10.000^e

Au premier étage des bâtiments A, B, D et E :

- Lot n°12 : Un appartement donnant rue des Boucheries, comprenant une entrée avec dégagement, séjour, salon, cuisine, trois chambres, bureau et sanitaires.

Et les 1.728/10.000èmes des parties communes générales

1.728/10.000^e

- Lot n°13 : Un appartement donnant rue des Boucheries et ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée, cuisine, séjour, une chambre et sanitaires.

Et les 711/10.000èmes des parties communes générales

711/10.000^e

- Lot n°14 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, deux chambres et sanitaires.

Et les 651/10.000èmes des parties communes générales

651/10.000^e

Au deuxième étage des bâtiments A, B, D et E :

- Lot n°15 : Un appartement donnant rue des Boucheries, comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, salon, deux chambres et sanitaires.

Et les 1.165/10.000èmes des parties communes générales

1.165/10.000^e

- Lot n°16 : Un appartement donnant rue des Boucheries et ayant vue sur la cour commune, comprenant une entrée, cuisine, séjour, une chambre et sanitaires.

Et les 653/10.000èmes des parties communes générales

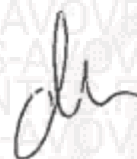
653/10.000^e

- Lot n°17 : Un appartement ayant vue sur la cour commune comprenant une entrée avec dégagement, cuisine, séjour, deux chambres et sanitaires.

Et les 750/10.000èmes des parties communes générales

750/10.000^e

r/h.



LOI CARREZ

En application de la loi n 96-1107 du 18 décembre 1996, Madame
déclare que la superficie de la partie privative des lots ci-après, entrant
dans le champ d'application de cette loi, est de, savoir :

- . pour le lot 9 : 246,88 m²,
- . pour le lot 10 : 58,64 m²,
- . pour le lot 11 : 56,29 m²,
- . pour le lot 12 : 141,12 m²,
- . pour le lot 13 : 58,06 m²,
- . pour le lot 14 : 53,66 m²,
- . pour le lot 15 : 97,11 m²,
- . pour le lot 16 : 54,39 m²,
- . pour le lot 17 : 63,81 m².

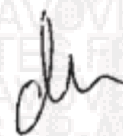
Ainsi qu'il résulte d'un mesurage effectué par
Géomètre Expert à NEVERS, le 4 Novembre 2004.

Tableau récapitulatif

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
le décret n°59-90 du 7 Janvier 1959 et n°79-405 du 21 Mai 1979.

Lots	Bâtiment	Niveaux	Désignation	Quotes-parts dans la propriété indivise du sol et des parties communes générales
1	A	Sous-sol	Cave	15
2	A	Sous-sol	Cave	10
3	E	Sous-sol	Cave	12
4	B	Sous-sol	Cave	6
5	B	Sous-sol	Cave	7
6	B	Sous-sol	Cave	23
7	B	Sous-sol	Cave	7
8	B	Sous-sol	Cave	13
9	B - D	Rez-de- chaussée et 1 ^{er} et 2 ^{ème} étage	Commerce	2.849
10	A	Rez-de- chaussée	Appartement 1	718
11	E - F	Rez-de- chaussée	Appartement 2	682

M/R.



12	B - D	Premier étage	Appartement 4	1.728
13	A	Premier étage	Appartement 5	711
14	D - E	Premier étage	Appartement 3	651
15	B	Deuxième étage	Appartement 7	1.165
16	A	Deuxième étage	Appartement 8	653
17	D - E	Deuxième étage	Appartement 6	750
				10.000

Détermination des quotes-parts de parties communes

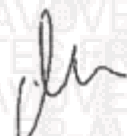
Conformément aux prescriptions de l'article 10, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les quotes-parts attribuées aux lots désignés dans l'état descriptif de division ont été déterminées en fonction :

- de la superficie : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot telles qu'elles résultent,
- de la consistance : nature physique.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot, est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, sans égard à leur utilisation.

Lots	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 1	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 2	Quotes-parts de tantièmes particuliers à la partie commune spéciale 3
1	161	2	-
2	107	1	-
3	128	2	-
4	67	1	-
5	78	1	-
6	244	3	-
7	76	1	-
8	139	2	-
9	-		-
10	-	100	-
11	-	96	-
12	-	242	305
13	-	99	126
14	-	91	115
15	-	163	206
16	-	91	115
17		105	133

1/1/1/



1.000	1.000	1.000
-------	-------	-------

Lots	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment A	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment B	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment C	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment D	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment E	Quotes- parts de tantièmes particuliers au bâtiment F
1	7	-	2	-	-	-
2	5	-	1	-	-	-
3	6	-	2	-	-	-
4	-	2	1	-	-	-
5	-	2	1	-	-	-
6	-	6	3	-	-	-
7	-	2	1	-	-	-
8	-	3	2	-	-	-
9	-	299	-	774	-	-
10	339	-	100	-	-	-
11	-	-	96	-	317	1.000
12	-	376	242	143	-	-
13	335	-	99	-	-	-
14	-	-	91	29	329	-
15	-	310	163	-	-	-
16	308	-	91	-	-	-
17	-	-	105	54	354	-
	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Chapitre III – Parties communes et parties privatives

I – Définition des parties communes

Article 4

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.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, des allées, des terrasses, et des jardins.

Les fondations, le gros œuvre (murs de façades, pignons, murs de refends et gros porteurs, planchers à l'exclusion du revêtement des sols, couverture de

1/11.2

[Signature]

l'immeuble, terrasses accessibles ou non, mitoyennetés,... et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment) ;

Les ornements extérieurs des façades des bâtiments, y compris les terrasses (dans leur partie gros œuvre, à l'exclusion des revêtements), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres et balcons, à l'exclusion des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies, qui sont parties privatives ;

Les clôtures, tant sur la voie publique que du côté des voisins ;

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les rampes d'accès, couloirs de circulation, poste de lavage et tous autres dégagements des garages.

Les locaux pour bicyclettes et voitures d'enfants.

La loge du concierge et les autres locaux communs.

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation.

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, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en 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 cave à mazout, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radiodiffusion et de télévision.

Etant précisé que le locataire du local commercial est le seul à avoir accès à la boîte aux lettres destinée à cet effet qui est personnel et qui s'éteindra par de futurs propriétaires ou par le preneur dudit local commercial.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

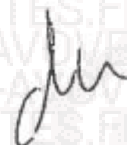
Parties communes spéciales

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

- partie commune spéciale 1 :

Cage d'escalier et dégagement donnant accès aux caves (lots 1 à 8)

4/R.



- partie commune spéciale 2 :

Entrée de l'immeuble, dégagement, accès aux lot 1 à 8 et 10 à 17, cour.

- partie commune spéciale 3 :

Cage d'escalier, dégagements donnant accès aux lots 12 à 17.

Article 5 – Accessoires aux parties communes

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

Le droit de surélever le bâtiment visé au chapitre II du présent règlement, et d'en affouiller le sol,

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

Le droit d'affouiller ces cours et jardin ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6

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.

II – Définition des parties privatives

Article 7

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 ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.

- les plafonds en plâtre et leurs lattis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc.).

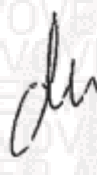
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.

- 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.)

1/R. 

- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et 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 velux.
- 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, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

II PARTIE – REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE 1^{er} – CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1^{er} – Destination de l'immeuble

Article 8

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation. Toutefois, le local situé aux rez-de-chaussée, premier et deuxième étages du bâtiment D et formant le lot numéro 9 pourra être utilisé à usage commercial sous les réserves énoncées ci-après.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre II – Usage des parties privatives

Article 9

Chacun des copropriétaires 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, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Article 10 - Occupation

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement à l'exception des locaux situés au rez-de-chaussée composant le lot numéro 9, qui pourront être occupés commercialement, pourvu que le commerce exploité dans les lieux ne constitue pas un établissement dangereux ou insalubre ou de nature à incommoder par le bruit ou les odeurs les personnes habitant l'immeuble.

Tous les autres lots seront exclusivement affectés à usage d'habitation.

1/12



Pour les lots 1 à 8 et 10 à 17, aucun commerce ou aucune profession commerciale ou libérale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant après accord par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 Juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

Article 11 – Tranquillité de l'immeuble

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

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

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

Article 12 – Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni détritiques ou immondices quelconques.

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

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

Article 13 – Harmonie de la résidence

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias,

1/7/17



terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Si des places de stationnement extérieures sont prévues : les aménagements sur les places de stationnement privées devront être en harmonie avec l'immeuble.

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

La pose des stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

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.

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

Article 14 - Antennes

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

- la dimension de l'antenne
- le ou les satellites qu'il veut capter.

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

L'assemblée a trois possibilités :

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

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

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

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

Article 15 – Travaux et modifications

r/h.
du.

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

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

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

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

Article 16 – Sécurité des personnes et des biens

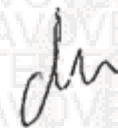
Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité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

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Etant précisé que les cheminées existantes dans les lots numéros 10, 12 13 et 16, sont condamnées et n'ont pas à être utilisées. Il est interdit à chaque copropriétaire de faire du feu au sein desdites cheminées.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption.

11/11



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

Dans le cadre d'un chauffage collectif de l'immeuble, chaque occupant devra permettre le maintien des installations de chauffage à l'intérieur des appartements en bon état d'entretien, notamment pour éviter toutes fuites ou déperdition d'énergie. Il devra laisser l'accès libre aux employés chargés de vérifier les installations. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra en aviser le syndic dans les plus brefs délais.

Dans le cadre d'un chauffage individuel, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

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

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

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

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

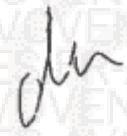
Article 17 – Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les garages et places de stationnement ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Il est interdit de remiser les voitures d'enfants dans les sous-sols à usage de places de stationnement.

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

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

il/k? 

Article 18 – Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Chapitre III – Usage des parties communes

Article 19

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

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps, y compris la cour où il ne sera toléré aucun encombrement de fleurs ou de plantes afin de préserver l'esthétique et la propreté de ce lieu accessibles à tous les appartements ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêteurs, vendeurs, quémandeurs, démarcheurs ou prospecteurs et ne pourra servir en aucun cas de garage à bicyclettes, motocyclettes ou voitures d'enfant pour lesquelles il a été édifié spécialement un abri dans la cour.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales. Toute modification des caractéristiques de l'enseigne du commerce situé au rez-de-chaussée (lot 9) devra être présentée à l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

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

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, matières dangereuses insalubres ou malodorantes.

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

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

TITRE II – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Chapitre 1^{er} – Charges générales

2/7^e 

a) Définition

Article 20

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part ; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part.

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

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

1- Les impôts fonciers qui ne feront pas normalement l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;

2- Les assurances contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégât des eaux, protection juridique, dommage à l'ouvrage...) ;

3- Les assurances contractées pour couvrir la responsabilité civile et les accidents des gestionnaires bénévoles et des salariés de la copropriété ;

4- Les frais d'entretien, les grosses réparations et frais d'aménagement de toutes les parties communes énumérées précédemment y compris les frais de ravalement, de peinture, d'entretien des fenêtres, barres d'appui, balustrades, volets et balcons, qui seront entretenus comme choses communes quoique étant divisées, ainsi que les honoraires d'architectes, de coordonnateur de travaux, et de tous techniciens, dus à raison de ces travaux ;

5- Les charges afférentes au ravalement des cages d'escalier et de leurs paliers, l'entretien, la réparation des marches, de l'installation électrique et des appliques ;

6- Les frais de gestion, y compris les honoraires du syndic ;

7- Les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;

8- Les frais de gardiennage (salaire de concierge, rémunérations et avantages divers...) ;

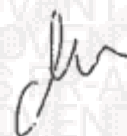
9- Les frais d'éclairage des parties communes ;

10- Les frais de l'entretien de propreté des parties communes (salaire des employés, ustensiles, fourniture...) ;

11- Les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires ;

12- Les frais d'entretien des espaces verts, sauf lorsqu'ils sont à usage privatif ;

1/7/2



13- La consommation générale d'eaux froide, destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;

14- La consommation générale d'eau chaude, destinée à l'usage commun et à l'entretien des parties communes.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

b) Répartition

Article 21

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seul l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Chapitre II – Charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipements communs

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

Charges communes spéciales de chauffage central collectif et d'eau chaude sanitaire collective

Article 22

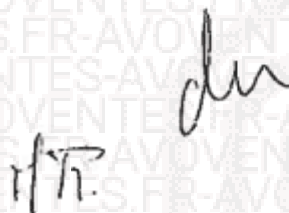
Sans objet, le chauffage est individuel.

Charges communes spéciales d'eau froide

Article 23

Les dépenses d'eau froide seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots.

Toutefois, si des compteurs individuels d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs individuels et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

Handwritten signature and initials in black ink, located at the bottom right of the page.

Charges communes spéciales d'entretien et de réparations des ascenseurs

Article 24

Sans Objet.

Charges communes spéciales d'entretien et de réparation des escaliers et dégagements

Article 25

Définition

Elles comprennent :

- les frais occasionnés par les réparations et même le remplacement des revêtements superficiels des marches, des contremarches et des paliers à l'exception des éléments de gros œuvre, des enduits et des revêtements superficiels des cages qui font partie de la structure générale du bâtiment ;
- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (tapis, etc...) s'il en existe ;
- les frais d'entretien, de réparation et même de remplacement du système d'éclairage des escaliers.

Répartition

Lesdites charges telles qu'elles sont ci-dessus définies, seront réparties par cage d'escalier entre les lots à savoir :

Les charges relatives aux parties communes spéciales 1, 2 et 3 seront réparties dans les proportions indiquées colonnes 6, 7 et 8 du tableau récapitulatif des tantièmes généraux et particuliers.

Les charges relatives :

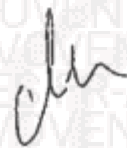
- à la cour commune,
- seront réparties dans les proportions indiquées colonne 7 du tableau récapitulatif des tantièmes généraux et particuliers.

Charges communes spéciales à chaque bâtiment

Article 26

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment comprennent :

- les frais et charges afférents aux parties communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies à l'article 5 du présent règlement et les articles habituels (frais de reconstruction, de ravalement, etc...) y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien, et à l'administration des parties communes spéciales à chaque bâtiment.

1/12. 

Les charges communes spéciales à chaque bâtiment, telles que définies ci-dessus, seront à répartir entre tous les lots de chaque bâtiment au prorata de leurs quotes-parts de tantièmes du bâtiment.

Charges mitoyennes

Article 27

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

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

Chapitre III – Charges privatives

Article 28

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

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

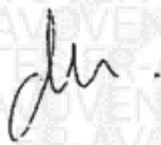
Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

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

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

Chapitre IV – Règlement des charges

Article 29

H.R. 

Les copropriétaires verseront au syndic, dès sa première demande :

- 1) une avance constituant la réserve de trésorerie permanente égale à un sixième du budget prévisionnel régulièrement voté ;
- 2) au début de chaque trimestre civil, une provision égale au quart du budget prévisionnel régulièrement voté ;
- 3) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- 4) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 5) des avances constituées par les provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs, susceptible d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide s'il y a lieu du mode de placement des fonds ainsi recueillis, et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

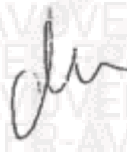
A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision afférente aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse plus de 30 jours. Après avoir constaté le vote du budget prévisionnel par l'assemblée générale ainsi que la déchéance du terme, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles.

TITRE III – MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS

Chapitre Ier – Modification des lots

Article 30

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

1/R. 

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

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

En cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

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

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

Chapitre II – Mutation de lots

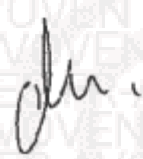
Article 31

Tout copropriétaire pourra céder, à titre gratuit ou onéreux, son lot, à condition que la cession porte sur la totalité des droits de copropriété inclus dans le lot.

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division publiés aux hypothèques s'imposent à tout nouveau copropriétaire, ainsi que ceux qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'ils ont été portés à la connaissance du nouvel acquéreur ou du titulaire du droit de propriété avant la vente et que ce dernier a adhéré aux obligations qui en résultent.

Le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté qui, en vue de l'information des parties, indique d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

- . Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;

1/R. 

- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée (charges générales, provisions votées...).

. Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

Article 32 – Mutation à titre onéreux

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété (article 81 de la loi SRU), par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

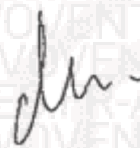
Article 33 – Mutation par décès

En cas de donation, legs ou succession ou de toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créateur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession la répartition de tout solde débiteur ou créateur.

Toute mutation doit être, dans les 15 jours de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

11/11



A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaires sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

Article 34 – Avis au syndic

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété d'usage ou d'habitation, toute constitution d'indivision sur un lot, tout transfert de l'un de ces droits est notifié sans délai au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution. Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 35 – Election de domicile

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

Chapitre III – Locations

Article 36

Tout copropriétaire pourra consentir à des personnes honorables la location des locaux ou aires de stationnement des véhicules dont il est propriétaire.

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance et qu'ils s'obligeront à exécuter à peine de résiliation après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet après un mois.

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

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

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

Chapitre IV – Hypothèques

7/76



Article 37

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

TITRE IV – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Chapitre Ier – Syndicat

Article 38 – Forme du syndicat

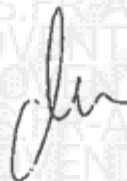
Les personnes physiques ou morales, propriétaires des divers biens immobiliers dépendant de l'immeuble se trouveront de plein droit groupées dans un syndicat dont le syndic est le représentant légal.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que les locaux composant l'ensemble immobilier appartiendront à plusieurs copropriétaires différents. Ce syndicat prendra fin si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule et même personne, ou par suite d'une division en plusieurs syndicats et du transfert des équipements communs à une union de syndicats.

Le syndicat pourra adopter le mode de gestion en syndicat coopératif de copropriété, régi par cette même loi, le décret n°67.223 du 17 Mars 1967 et la loi n°85.1470 du 31 Décembre 1985. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative sera décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25.1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 39 – Pouvoir, dénomination, siège du syndicat

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

t/h? 

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble, l'administration la gestion et l'entretien des parties communes, la création de nouveaux équipements et service, ainsi que l'application des dispositions du présent règlement qui régissent l'usage des lots dans l'intérêt commun. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Il peut régulariser tout acte d'acquisition ou de disposition des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers, au profit ou à la charge de ces parties communes.

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.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n. 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

"Syndicat des copropriétaires de la résidence Le Roc"

Son siège est à NEVERS (Nièvre).

Article 40 – Nomination du syndic, président-syndic, vice-président

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, et est choisi parmi eux s'il s'agit d'une gestion bénévole, ou en dehors d'eux s'il s'agit d'une gestion par un mandataire professionnel.

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

Le contrat de syndic est signé par le président de séance et le syndic, et annexé au procès-verbal de l'assemblée générale.

Dans le cadre de la gestion en syndicat coopératif, le syndic est élu par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent, et choisi parmi ceux-ci. Il est responsable de sa gestion devant ce conseil. Il exerce en même temps, de plein droit, les fonctions de président du conseil syndical.

Le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice-président. Le vice-président supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat.

Article 41 – Durée des fonctions

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif. Cette assemblée devra être convoquée dans le délai d'un an de la mise en place de la copropriété.

H.R.



Article 42 – Rémunération

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

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

Article 43 – Cessation des fonctions du syndic ou du président-syndic

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

Le syndic peut démissionner à tous moments, à condition d'en aviser le conseil syndical, trois mois au moins à l'avance, et de convoquer l'assemblée ordinaire des copropriétaires, de façon à ce qu'il puisse être pourvu à son remplacement.

Le président-syndic et le vice-président du syndicat coopératif sont révocables par le conseil syndical à la majorité des membres qui le constituent. Le président-syndic et le vice-président peuvent démissionner à tout moment. Sauf cas de force majeure, ils devront en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance, de façon qu'il puisse être pourvu à leur remplacement.

Article 44 – Attributions du syndic ou du président-syndic

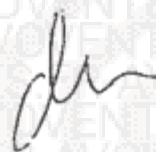
Le syndic, agent officiel du syndicat, a pour missions :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions des assemblées générales ;
- d'administrer l'ensemble immobilier ;
- de pourvoir à sa conservation, à sa garde, à son entretien ;
- de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à sa sauvegarde, en se conformant aux dispositions de l'article 37 du décret ;
- de prendre toutes dispositions nécessaires pour assurer l'exécution, par les copropriétaires, des obligations qui leur incombent ;

Pour assurer l'exécution de ces missions, le syndic jouira de l'ensemble des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965 (article 18) et par le décret du 17 mars 1967 (articles 31,32,33 et 34) et pourra notamment :

- représenter le syndicat des copropriétaires, vis-à-vis des tiers et de toutes administrations ;
- engager le personnel nécessaire et fixer leur rémunération ;
- faire ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, auprès de toute banque. Le syndicat est obligé d'avoir un compte séparé, sauf si l'assemblée générale en décide autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas

1/11



échéant, de l'article 25-1 quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970 ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds au syndicat (article 77 de la loi SRU). En cas de désignation d'un nouveau syndic, la question devra être posée à nouveau ; émettre tous virements ou mandats ;

- faire exécuter, tous travaux de réparation et d'entretien aux parties communes de l'ensemble immobilier, et à cet effet, accepter tous devis, jusqu'à concurrence d'une somme dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

- établir le budget prévisionnel sur la base duquel seront effectués les appels de charges, les comptes du syndicat, et tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chacun des copropriétaires (article 75 de la loi SRU) ; le budget prévisionnel doit être voté par l'assemblée générale avant le commencement de l'exercice comptable de la copropriété ;

- procéder au recouvrement des charges, et le cas échéant, régulariser toutes procédures à l'encontre des copropriétaires défaillants ;

- tenir la comptabilité du syndicat ; arrêter les comptes annuels et les présenter à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires ;

A compter du 1^{er} Janvier 2004, tenir conformément aux règles comptables spécifiques aux syndicats de copropriété, les comptes du syndicat comprenant : le budget prévisionnel, le compte de charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent et les charges et produits du syndicat sont enregistrés par le syndic dès leur engagement juridique. L'engagement est soldé par le règlement (article 75 de la loi SRU) ;

- convoquer l'assemblée générale ;

- exercer toute action judiciaire, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin, contre certains copropriétaires ;

- établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret (article 78 de la loi SRU).

Article 45 – Responsabilité

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

En outre l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

Dans le syndicat coopératif, les membres du conseil syndical sont responsables des décisions prises par celui-ci. Le président-syndic et le vice-président lorsqu'il le supplée, sont responsables de leurs actions.

Article 46 – Délégation

Dans le cadre de la gestion par un syndicat coopératif, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut autoriser le

ch
1/R.

président-syndic à déléguer à une fin déterminée certains pouvoirs à un membre du conseil syndical ou à un préposé du syndicat.

Article 47 – Approbation de certaines conventions

En application de l'article 29 du décret du 17 mars 1967, toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision d'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salariés ou de préposé.

Chapitre II – Conseil syndical

Article 48 – Nomination – Révocation de conseil syndical

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, et nommés par l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

Dans le cadre d'une gestion par un syndicat coopératif, le conseil syndical est obligatoire. En cas de carence du conseil syndical, tout copropriétaire pourra demander la nomination d'un conseil syndical judiciaire, en application des dispositions de l'article 21 dernier alinéa de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 49 – Durée des fonctions des membres du conseil syndical

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée maximale de trois ans et rééligibles.

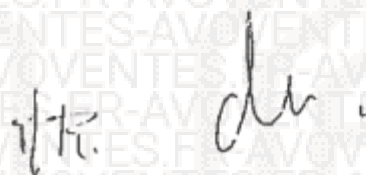
Article 50 – Fonctionnement du conseil syndical

Le conseil syndical élit un président ; il se réunit à la demande du président ou de la moitié de ses membres.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la majorité simple, à conditions que la moitié au moins de ses membres soit présente, ou représentée. Lesdites décisions seront consignées dans un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 51 – Fonctions du conseil syndical

Le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.



Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, 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.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Article 52 – Commission de contrôle

Dans le cadre de la gestion sous le mode coopératif, il est institué une commission de contrôle composée de personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (article 75 de la loi SRU), élues par l'assemblée générale et ne faisant pas partie du conseil syndical.

La commission contrôlera la gestion du conseil syndical et du président syndic. Elle émettra chaque année un rapport qui sera joint à la convocation de l'assemblée générale annuelle qui approuve les comptes.

Article 53 – Gratuité des fonctions – Assistance

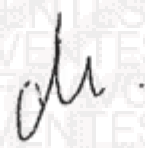
En application des dispositions de l'article 27 du décret du 17 mars 1967, les fonctions de président et de membres du conseil syndical et de membres de la commission de contrôle ne donnent pas lieu à rémunération. Toutefois, ils ont droit au remboursement des frais réels engagés par eux, sur présentation d'un justificatif.

Chapitre III – Assemblées générales

Article 54 – Convocation – Ordre du jour

Il est tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires.

Celle-ci devra se réunir dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent (article 75 de la loi SRU).

1/R. 

Sous réserve des dispositions prévues aux articles 8, 47 et 50 du décret du 17 Mars 1967, l'assemblée générale est convoquée par le syndic. L'assemblée générale peut également être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

La convocation est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

La demande qui est notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic, précise les questions à l'ordre du jour de l'assemblée demandée. Le syndic devra convoquer l'assemblée générale dans un délai d'un mois suivant la réception de cette lettre.

Faute par le syndic, régulièrement mis en demeure, d'avoir satisfait à cette demande dans les huit jours suivants, cette convocation pourra être faite par le président du conseil syndical ou, à défaut, par tout copropriétaire spécialement habilité à cet effet par le président du tribunal de grande instance saisi sur simple requête, ou enfin, par tel mandataire de justice habilité dans les mêmes conditions conformément à l'article 50 du décret du 17 Mars 1967.

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. Elle rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965. Elle doit également contenir les documents prévus à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967, dans les conditions prévues à cet article.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée aux copropriétaires ou aux associés au moins quinze jours avant la date de la réunion, date de première présentation de la lettre faisant foi. Elle peut également être remise aux copropriétaires, contre émargement d'un état. Cette remise devra être effectuée dans les délais sus indiqués, et dispensera de l'envoi des lettres recommandées aux copropriétaires ayant émargé.

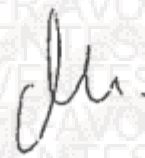
Article 55 – Tenue des assemblées – Présidence et bureaux – Feuille de présence – Représentation – Procès-verbaux

Présidence et bureau

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

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

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

1/15


Feuille de présence

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

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

Représentation

Aucun mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Cependant, il peut en détenir plus de 3 si le nombre de voix qu'il détient ne dépasse pas 5% des voix de la totalité du syndicat.

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

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

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

Réduction des voix

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

Procès verbaux

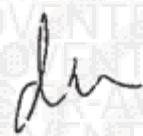
Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par des procès verbaux, transcrits sur un registre spécial et signés par le président et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic ; ils sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Article 56 – Pouvoirs des assemblées – Voix – Majorité

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

if R. 

Sous réserve des dispositions de l'article 3 de la loi du 28 Décembre 1966, modifiant le 2^{ème} alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Seuls les copropriétaires à qui incombent les charges spéciales peuvent voter sur les points intéressant ces charges spéciales, et ce, proportionnellement à leurs participations aux frais.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, mêmes les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic, copie ou extrait qui leur sera adressé sous pli recommandé.

- Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (article 81-7° de la loi SRU) : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : 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 :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminée, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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.

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical, des membres de la commission de contrôle.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent 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 des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces

1/R. du

services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider de la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée, dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

g) Les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de l'entretien, 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'équipements essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication.

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

l) L'adoption du mode de gestion en syndicat coopératif.

m) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

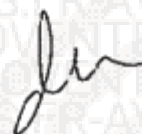
n) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (article 91-6° de la loi SRU).

o) La fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 81 de la loi SRU).

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'as pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 (nouvel article 25.1 de la loi de 1965 / article 81-5° de la loi SRU).

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix



1/12

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir:

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux mentionnés ci-dessus ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, même lorsqu'ils ne sont pas rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

d) Surélévation : l'assemblée générale peut prendre toutes dispositions concernant l'exercice du droit de surélévation, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965.

e) 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 œuvre du pacte de relance pour la ville (article 81-9° de la loi SRU).

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

- Décisions requérant l'unanimité.

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'immeuble, 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.

Chapitre IV – Assurances

Article 57 – Portée des assurances

a) Assurances multirisques de l'immeuble

Chacun des bâtiments dépendant du groupe d'immeuble sera assuré contre les risques multiples pouvant survenir, notamment contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux, les bris de glace, etc...

Toutefois, les responsabilités de ces risques resteront à la charge exclusive de celui des occupants qui aurait commis un fait personnellement à lui imputable.

1/7.
du.

Les assurances contre l'incendie ou autres risques seront contractées par les soins du syndic, avec toutes modifications reconnues nécessaires.

A l'assemblée générale annuelle des copropriétaires, il sera décidé si les assurances sont faites pour une couverture suffisante ; elles pourront être modifiées d'un commun accord entre les copropriétaires, et à défaut, une décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

D'autre part, chaque copropriétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, le mobilier qui se trouve dans le local lui appartenant, ou imposer cette obligation à tout occupant, et il devra s'assurer en outre, pour les mêmes risques, contre le recours des voisins.

b) Assurances des gestionnaires

La responsabilité civile et les accidents des personnes participant bénévolement à la gestion et à l'entretien du syndicat devront également être garantis par une assurance souscrite par le syndicat de copropriété.

Le syndic professionnel devra assurer personnellement sa responsabilité civile professionnelle et souscrire les assurances nécessaires dans le cadre des missions de maîtrise d'œuvre qu'il peut être, pour le compte du syndicat des copropriétaires, amené à réaliser en vertu d'un mandat spécifique du syndicat. Le syndic devra souscrire une assurance "dommages d'ouvrage" pour les travaux relevant d'une telle assurance.

Article 58 – Sinistres

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence du président du conseil syndical ou de l'un de ses membres désigné par lui, à charge pour le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par l'assemblée générale.

Il sera, en outre, procédé comme suit :

- en cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires, dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment, ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecterait moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer, dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles, aux dépenses des travaux.

- en cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, l'assemblée générale des copropriétaires prendra toutes dispositions utiles, à la majorité des deux tiers des voix, et à titre exemplaire :

- Visera la répartition du coût des travaux et des charges résultant des indemnités à verser aux autres copropriétaires qui subiraient un préjudice du fait de l'exécution des travaux ;

rfc. du.

. Visera la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien, et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés ; le tout dans les conditions prévues au chapitre III de la loi du 10 juillet 1965.

Chapitre V – Travaux immobiliers

I – Améliorations – Création de nouveaux locaux – Surélévation

Article 59 – Améliorations

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité:

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Article 60

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 ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

7/15

chu

Article 61

La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

Article 62

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part.

Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

Article 63

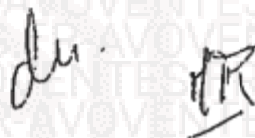
Tout copropriétaire qui entendrait bénéficier du paiement différé dans les conditions précitées devra, sous peine de forclusion, en informer le syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au plus tard dans les huit jours suivant la date d'appel de fonds fixée par l'assemblée générale pour le financement des travaux.

Article 64 – Surélévation – Création de nouveaux locaux

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Article 65

Two handwritten signatures in black ink, one appearing to be 'du' and the other 'MR'.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

II – Reconstruction

Article 66

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

Article 67

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Article 68

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Article 69

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se

1/12



conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Article 70

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le syndicat entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

Titre V – DISPOSITIONS DIVERSES

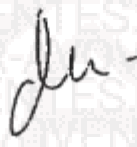
1) Litiges

Article 71

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 syndicat.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la

1/11. 

nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 60 du présent règlement pour les travaux d'amélioration.

2) Modification du règlement de copropriété

Article 72 – Modifications interdites

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

Article 73 – Modification des charges

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf cas prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

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

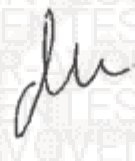
Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement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

En conséquence :

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

Article 74 – Mise en conformité du règlement

Avant le 14 Décembre 2005, l'assemblée générale décide à la majorité de l'article 24 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les

HR. 

modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications est soumise au droit fixe d'enregistrement (article 91-17° de la loi SRU).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de NEVERS, conformément à la loi n. 65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état civil.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété seront supportés par Madame

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de NEVERS.



1/12

DONT ACTE rédigé sur QUARANTE-CINQ pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.
A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

Les parties approuvent :

- Renvois : *un*
- Mots rayés nuls : *aucun*
- Chiffres rayés nuls : *un*
- Lignes entières rayées nulles : *aucun*
- Barres tirées dans les blancs : *aucun*

(15) p 2 : 13, Rue des Boucheries 1.

1/17.



1/17.00



CABINET BEUGNOT

VENTES - LOCATIONS - CÉLÉBRANCES - SYNDIC DE COPROPRIETAIRES

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Résidence LE ROC
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

Le **mardi 13 décembre 2022** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **à la salle de réunion du Cabinet BEUGNOT - 23, Avenue Pierre Bérégovoy 58000 Nevers.**

Copropriétaires présents et représentés :

Copropriétaires absents ou non représentés :

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président(e) de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur(s).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

Resolution adoptee a la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 **représentant la SAS Cabinet BEUGNOT Syndic.**

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5800 / 10000** tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Resolution adoptee a la majorite des voix des coproprietaires
présents ou représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes établis par le Syndic pour l'exercice du 01.07.2021 au 30.06.2022.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges et de travaux de l'exercice du **01.07.2021 au 30.06.2022**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire (Etat détaillé des dépenses, documents comptables de synthèse).

Sans réserve,

©AVOVENTES.FR

Question n° 05

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du 01.07.2021 au 30.06.2022.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale délivre quitus au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du **01.07.2021 au 30.06.2022**.

©AVOVENTES.FR

Resolution adoptee a la majorite des voix des coproprietaires
présents ou représentés.

Question n° 06

Fixation des honoraires de sa gestion pour l'exercice du 01.07.2021 au 30.06.2022.

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale accepte de fixer les honoraires de gestion courante pour l'exercice du **01.07.2021 au 30.06.2022 à 1 974 € TTC.**

©AVOVENTES.FR

copropriétaires.

Question n° 07

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01.07.2023 au 30.06.2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic avec le concours du Conseil Syndical pour l'exercice du **01.07.2023 au 30.06.2024** arrêté à la somme de **7 733 €** lequel sera appelé par quart trimestriellement conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

Vote(nt) **POUR** : **6** copropriétaire(s) totalisant **5800 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15. Le procès-verbal de la réunion a été rédigé par le secrétaire de séance pour être signé par lui et les autres membres du bureau.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le copropriétaire

Le secrétaire

CABINET BEUGNOT

VENTES · LOCATIONS · GÉRANCES · SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Résidence LE ROC
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

Le **mardi 21 novembre 2023** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **à la salle de réunion du Cabinet BEUGNOT - 23, Avenue Pierre Bérégovoy 58000 Nevers.**

sont présents ou représentés : 4 / 9 copropriétaires, totalisant 4377 / 10000 tantièmes généraux.

sont absents ou non représentés : 5 / 9 copropriétaires, totalisant 5623 / 10000 tantièmes généraux.

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président(e) de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur(s).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 : **représentant la SAS Cabinet BEUGNOT Syndic.**

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **4377 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes établis par le Syndic pour l'exercice du 01.07.2022 au 30.06.2023.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges et de travaux de l'exercice du **01.07.2022 au 30.06.2023**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire (Etat détaillé des dépenses, documents comptables de synthèse).

Sans réserve,

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 05

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du 01.07.2022 au 30.06.2023.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale délivre quitus au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du **01.07.2022 au 30.06.2023**.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 06

Nomination du syndic de la copropriété. Candidat : Cabinet BEUGNOT. Durée du mandat. Fixation des honoraires. Désignation du signataire du contrat de syndic.

Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic la Société Cabinet BEUGNOT S.A.S. - 19 avenue Pierre Bérégovoy à Nevers, représentée par www.avoventes.fr, titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière n° CPI 5801 2017 000 017 662 délivrée par la CCI de la Nièvre le 23/03/2023 et adhérent de GALIAN - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS sous le n° 8137U.

Le syndic est nommé pour une durée de **2 ans** qui commencera le **01/01/2024** pour se terminer le **31/12/2026**,

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle en accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote(nt) **POUR : 4** copropriétaire(s) totalisant **4377 / 10000** tantièmes.

n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède immédiatement, conformément à l'article 25-1 à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Question n° 06 a

Nomination du syndic de la copropriété. Candidat : Cabinet BEUGNOT. Durée du mandat. Fixation des honoraires. Désignation du signataire du contrat de syndic.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic la Société Cabinet BEUGNOT S.A.S. - 19 avenue Pierre Bérégoz à Nevers, représentée par [CAVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) titulaire de la carte professionnelle Gestion Immobilière n° CPI 5801 2017 000 017 662 délivrée par la CCI de la Nièvre le 23/03/2023 et adhérent de GALIAN - 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS sous le n° 8137U.

Le syndic est nommé pour une durée de **2 ans** qui commencera le **01/01/2024** pour se terminer le **31/12/2026**,

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée et dont elle en accepte les clauses et conditions.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 07

Désignation des membres du conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans :

[CAVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) est désignée Présidente du Conseil Syndical),

n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède immédiatement, conformément à l'article 25-1 à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Question n° 07 a

Désignation des membres du conseil syndical.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 3 ans :

[CAVOVENTES.FR](https://www.avoventes.fr) est désignée Présidente du Conseil Syndical),

Vote(nt) **POUR** : 4 copropriétaire(s) totalisant **4377 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 08

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic avec le concours du Conseil Syndical pour l'exercice du **01.07.2024 au 30.06.2025** arrêté à la somme de **7 995 €** lequel sera appelé par quart trimestriellement conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h00. Le procès-verbal étant rédigé par le secrétaire de séance pour être signé par lui et les autres membres du bureau.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " 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 dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR

COPIE CERTIFIEE CONFORME

CABINET BEUGNOT

VENTES - LOCATIONS - GÉRANCES - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

Résidence LE ROC
9, Rue des Boucheries
58000 NEVERS

Le **lundi 02 décembre 2024 à 17h00**, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis **à la salle de réunion du Cabinet BEUGNOT - 23, Avenue Pierre Bérégovoy 58000 Nevers.**

Copropriétaires présents et représentés :

sont présents ou représentés : 5 / 5 copropriétaires, soit 3987 / 10000 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président(e) de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur(s).

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **3987 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 03

Election du secrétaire de séance.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance dans les conditions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 **représentant la SAS Cabinet BEUGNOT Syndic.**

Vote(nt) **POUR** : 5 copropriétaire(s) totalisant **3987 / 10000** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes établis par le Syndic pour l'exercice du 01.07.2023 au 30.06.2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges et de travaux de l'exercice du **01.07.2023 au 30.06.2024**, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire (Etat détaillé des dépenses, documents comptables de synthèse).

Sans réserve,

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 05

Quitus à donner au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du 01.07.2023 au 30.06.2024.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale délivre quitus au Syndic pour sa gestion pour l'exercice du **01.07.2023 au 30.06.2024**.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 06

Fixation des honoraires de sa gestion pour l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025.

Conditions de majorité de l'Article 25.

L'assemblée générale accepte de fixer les honoraires de gestion courante pour l'exercice du **01.07.2024 au 30.06.2025 à 2 110 € TTC.**

n'a pas obtenu la majorité de l'article 25, mais le projet ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, l'assemblée générale procède immédiatement, conformément à l'article 25-1 à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Question n° 06 a

Fixation des honoraires de sa gestion pour l'exercice du 01.07.2024 au 30.06.2025.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale accepte de fixer les honoraires de gestion courante pour l'exercice du **01.07.2024 au 30.06.2025 à 2 110 € TTC.**

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 07

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice du 01.07.2025 au 30.06.2026.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le syndic avec le concours du Conseil Syndical pour l'exercice du **01.07.2025 au 30.06.2026** arrêté à la somme de **8 355 €** lequel sera appelé par quart trimestriellement conformément à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée.

V

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 08

Décision concernant le nettoyage du sol de la cour.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du devis de la société **EGTN**,

- et après explications du syndic,
- délibéré
- **décide d'effectuer les travaux suivants : nettoyage au karcher de la cour et enlèvement des encombrants,**
- retient la proposition de la société **EGTN** pour un coût TTC de **162.84 €** selon son devis descriptif joint à la convocation de la présente assemblée,
- démarrage des travaux à la date du : **dès que possible**
- précise que le coût des travaux ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les **millièmes généraux**,
- prend acte que les **honoraires du syndic** s'élèveront à **5.43 € TTC** (4% TTC de 0 € à 15 000 € sur le montant HT des travaux) pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux,
- autorise le syndic à prélever ce montant sur le budget de gestion courante,

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 09

Choix de l'entreprise à retenir pour la réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et du DPE collectif obligatoires.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, en application des articles 14-2 et 24-4 de la loi du 10 juillet 1965,

- après avoir pris connaissance de l'obligation de réaliser un DPE collectif de la copropriété et un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, documents qui devront être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que dans le registre d'immatriculation des copropriétés,

- pris connaissance des propositions des entreprises **ACCEO** et **HELLIO** jointes à la convocation de la présente assemblée,

- délibéré

- donne son accord pour la réalisation de ces audits,

- examine et soumet au vote les propositions suivantes :

*** ENTREPRISE ACCEO ***

Ont voté contre : 3987 / 10000

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : Néant

*** ENTREPRISE HELLIO ***

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Ont voté pour : 3987 / 10000

- retient la proposition de l'entreprise **HELLIO** pour un coût TTC de **3 601 €** selon son devis descriptif joint à la convocation de la présente assemblée,

- réalisation à la date du : **dès que possible**

- précise que le coût du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux et DPE ainsi que les frais et honoraires y afférents, seront répartis selon les **millièmes généraux**,

- prend acte que les **honoraires du syndic** s'élèveront à **3 vacations de 80 € TTC** comprenant la ou les visites sur site et remise des divers documents nécessaires,

- autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire au paiement selon les modalités ainsi définies,

100% exigible le : **01/07/2025**

©AVOVENTES.FR

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 10

Information concernant les notifications et mises en demeure par voie électronique.

Résolution non soumise à un vote.

Le syndic informe l'assemblée générale que depuis la loi habitat dégradé du 09 avril 2024, l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié et que la règle est désormais que les notifications et mises en demeure sont dorénavant valablement faites par voie électronique .

Les prochains envois seront donc fait automatiquement sous cette forme.

Une solution d'envoi par mail sécurisé LETRECO plus simple d'utilisation remplacera les recommandés AR24 dans les prochaines semaines afin de permettre au plus grand nombre, d'accéder à ces recommandés électroniques.

Merçi de vérifier à cet effet, que le mail dont nous disposons est toujours valide ou nous en fournir un si ce n'est pas le cas.

Les copropriétaires peuvent, à tout moment et par tout moyen, demander à recevoir les notifications et mises en demeure par voie postale.

L'assemblée générale prend acte de l'information ci-dessus.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 18h15. Le procès-verbal de la réunion étant rédigé par le secrétaire de séance pour être signé par lui et les autres membres du bureau.

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

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.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 dans un délai de 2 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR

COPIE CERTIFIEE CONFORME

Page 5 sur 5

Nevers, le 31 octobre 2023



19 Avenue Pierre Bérégovoy – BP 516
58005 NEVERS Cedex
Tél : 03.86.61.41.40 Fax : 03.86.36.40.25
Mail : cabinet.beugnot@wanadoo.fr

SELARL MARS

43 Bis Rue SAINT HONORE
78000 VERSAILLES

Réf/
PS/SC/AVIS D'AVOIR A DECLARER
AFFAIRE :
CG
LRAR

Monsieur,

Aux termes de l'Assemblée Générale du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « LE ROC » située 9 Rue des Boucheries à 58000 NEVERS qui s'est tenue le 21/12 /2021, le Cabinet BEUGNOT a été désigné Syndic.

Par conséquent, suite au redressement judiciaire prononcé à l'encontre de l'ayant son siège social 13 Sente du Haut des Bois à 78780 MAURECOURT, propriétaire du lot 9 dans cette copropriété, nous portons à votre connaissance notre déclaration de créance.

Nous vous informons que le compte de la est débiteur de 1322.33 € au 06/12/2021 se décomposant comme suit :

Solde dû sur Appels de fonds du 1°TRIM.2021		294.10 €
01/01/2021	Appels fonds de Réserve Travaux 1°TRIM.2021	25.57 €
01/01/2021	Appels de fonds du 2°TRIM.2021	304.49 €
01/04/2021	Appels fonds de Réserve Travaux 2°TRIM.2021	25.57 €
01/07/2021	Appels de fonds du 3°TRIM.2021	310.33 €
01/07/2021	Appels fonds de Réserve Travaux 3°TRIM.2021	25.97 €
01/10/2021	Appels de fonds du 4°TRIM.2021	310.33 €
01/10/2021	Appels fonds de Réserve Travaux 4°TRIM.2021	25.97 €

Le montant des charges à échoir se décomposent comme suit :

08/12/2021	Décompte de charges 01/07/2020 au 30/06/2021	-315.96 €
01/01/2022	Appels de fonds 1°TRIM.2022	310.33 €
01/01/2022	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 1°TRIM.2022	25.97 €
01/04/2022	Appels de fonds 2°TRIM.2022	310.33 €
01/04/2022	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 2°TRIM.2022	25.97 €

.../...

sas au capital de 100 000 €

Titulaire de carte professionnelle de Transaction et Gestion Immobilière n°31 délivrée par la Préfecture de la Nièvre
SIRET 551 880 396 00033 – Garantie des fonds déposés assurée par GALIAN, 89 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

Nevers, le 31 octobre 2023

01/07/2022	Appels de fonds 3°TRIM.2022	308.40 €
01/07/2022	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 3°TRIM.2022	26.12 €
01/10/2022	Appels de fonds 4°TRIM.2022	308.40 €
01/10/2022	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 4°TRIM.2022	26.12 €
01/01/2023	Appels de fonds 1°TRIM.2023	308.40 €
01/01/2023	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 1°TRIM.2023	26.12 €
01/04/2023	Appels de fonds 2°TRIM.2023	308.40 €
01/04/2023	Appels fonds de Réserve Travaux ALUR 2°TRIM.2023	26.12 €

Nous vous rappelons que la copropriété bénéficie d'un super privilège en application de la Loi du 21 juillet 1994 et de l'Article 2374 du Code Civil.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

TEL 03.86.61.81.85

PJ :

PV ASSEMBLEE DU 21/12/2020

Extrait du compte au 06/12/2021

Appels de fonds 1° 2° 3° 4° TRIM.2021

Décompte de charges 01/07/2020 30/06/2021

sas au capital de 100 000 €

Titulaire de carte professionnelle de Transaction et Gestion Immobilière n°31 délivrée par la Préfecture de la Nièvre
SIRET 551 880 396 00033 – Garantie des fonds déposés assurée par GALIAN, 89 Rue de la Boétie – 75008 PARIS

Compte 4510 01/01/2020 Au 30/06/2026

14:35:27

Résidence LE ROC (0097)

		Libelles	Débets	Crédits	Sld.Débit.	Sld.Crédit.
01/01/2020	A	Solde antérieur	1439.60		1439.60	
01/01/2020	A	APPELS 1 ^{er} TRIM. 2020	298.36		1737.96	
01/01/2020	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.23		1763.19	
06/01/2020	R	Votre virement		323.59	1439.60	
01/04/2020	A	TRAVAUX NUMERIFIERS	537.35		1976.95	
01/04/2020	A	APPELS 2 ^{er} TRIM. 2020	298.36		2275.31	
01/04/2020	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.23		2300.54	
23/05/2020	R	Votre virement		1000.00	1300.54	
30/06/2020	A	SOLDE 4 Travaux hors budget 01/07/2019-30/06/2020	-537.35		763.19	
30/06/2020	OD	SOLDE 4 Travaux hors budget 01/07/2019-30/06/2020	537.35		1300.54	
01/07/2020	A	TRAVAUX	554.88		1855.42	
01/07/2020	A	APPELS 3 ^{er} TRIM. 2020	304.49		2159.91	
01/07/2020	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.57		2185.48	
01/07/2020	A	REPORT 4 Travaux hors budget 01/07/2019-30/06/2020	537.35		2722.83	
01/07/2020	OD	REPORT 4 Travaux hors budget 01/07/2019-30/06/2020	-537.35		2185.48	
16/07/2020	R	Votre virement		800.00	1385.48	
16/07/2020	R	Votre virement		800.00	585.48	
01/10/2020	A	APPELS 4 ^{er} TRIM. 2020	304.49		889.97	
01/10/2020	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.57		915.54	
15/12/2020	CR	Solde charges 01/07/2019-30/06/2020	74.07		989.61	
01/01/2021	A	APPELS 1 ^{er} TRIM. 2021	304.49		1294.10	
01/01/2021	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.57		1319.67	
15/02/2021	R	Votre virement		300.00	1019.67	
01/04/2021	A	APPELS 2 ^{er} TRIM. 2021	304.49		1324.16	
01/04/2021	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.57		1349.73	
20/04/2021	R	Votre virement		200.00	1149.73	
20/04/2021	R	Votre virement		200.00	949.73	
20/04/2021	AR	Annul. Votre virement		-200.00	1149.73	
29/06/2021	R	Votre virement		200.00	949.73	
30/06/2021	A	SOLDE 4 Travaux hors budget 01/07/2020-30/06/2021	-537.35		412.38	
30/06/2021	OD	SOLDE 4 Travaux hors budget 01/07/2020-30/06/2021	537.35		949.73	
01/07/2021	A	APPELS 3 ^{er} TRIM. 2021	310.33		1260.06	
01/07/2021	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.97		1286.03	
01/07/2021	A	REPORT 4 Travaux hors budget 01/07/2020-30/06/2021	537.35		1823.38	
01/07/2021	OD	REPORT 4 Travaux hors budget 01/07/2020-30/06/2021	-537.35		1286.03	
09/07/2021	R	Votre virement		300.00	986.03	
01/10/2021	A	APPELS 4 ^{er} TRIM. 2021	310.33		1296.36	
01/10/2021	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.97		1322.33	
08/12/2021	CR	Solde charges 01/07/2020-30/06/2021		315.96	1006.37	
01/01/2022	A	APPELS 1 ^{er} TRIM. 2022	310.33		1316.70	
01/01/2022	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.97		1342.67	
13/01/2022	R	Votre virement 13.01.2022		336.30	1006.37	
01/04/2022	A	APPELS 2 ^{er} TRIM. 2022	310.33		1316.70	
01/04/2022	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	25.97		1342.67	
19/04/2022	R	Votre virement		336.30	1006.37	
28/06/2022	R	Votre virement		334.52	671.85	
01/07/2022	A	APPELS 3 ^{er} TRIM. 2022	308.40		980.25	
01/07/2022	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	26.12		1006.37	
01/10/2022	A	APPELS 4 ^{er} TRIM. 2022	308.40		1314.77	
01/10/2022	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	26.12		1340.89	
11/10/2022	R	Votre virement		334.52	1006.37	
10/11/2022	FA	FACT.POINT MINUTE DU 09/11/2022	6.90		1013.27	
13/12/2022	CR	Solde charges 01/07/2021-30/06/2022		326.54	686.73	
26/12/2022	R	Votre virement		14.60	672.05	
01/01/2023	A	APPELS 1 ^{er} TRIM. 2023	315.10		987.15	
01/01/2023	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	26.12		1013.27	
01/04/2023	A	APPEL 2 ^{er} TRIM. 2023	315.10		1328.37	
01/04/2023	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	26.12		1354.49	
01/07/2023	A	APPELS 3 ^{er} TRIM. 2023	328.56		1683.05	
01/07/2023	A	APPELS FONDOS TRAVAUX	27.54		1710.59	
01/10/2023	A	APPEL 4 ^{er} TRIM. 2023	328.56		2039.15	
01/10/2023	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	27.54		2066.69	
21/11/2023	CR	Solde charges 01/07/2022-30/06/2023		234.58	1832.11	
01/01/2024	A	APPEL 1 ^{er} TRIM. 2024	328.56		2160.67	
01/01/2024	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	27.54		2188.21	
01/04/2024	A	APPEL 2 ^{er} TRIM. 2024	328.56		2516.77	
01/04/2024	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	27.54		2544.31	
01/07/2024	A	APPEL 3 ^{er} TRIM. 2024	342.59		2886.90	
01/07/2024	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	28.47		2915.37	
01/10/2024	A	APPEL 4 ^{er} TRIM. 2024	342.59		3257.96	
01/10/2024	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	28.47		3286.43	
02/12/2024	CR	Solde charges 01/07/2023-30/06/2024		325.57	2960.86	
01/01/2025	A	APPEL 1 ^{er} TRIM. 2025	342.59		3303.45	
01/01/2025	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	28.47		3331.92	
01/04/2025	A	APPEL 2 ^{er} TRIM. 2025	342.59		3674.51	
01/04/2025	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	28.47		3702.98	
01/07/2025	A	APPELS HELLIO	629.06		4332.04	
01/07/2025	A	APPEL 3 ^{er} TRIM. 2025	342.95		4674.99	
01/07/2025	A	APPEL FONDOS TRAVAUX	29.75		4704.74	
			11187.30	6482.56	4704.74	

→ déclaration
de
créance

Cabinet BEUGNOT

Nevers, le 29 Juillet 2025

- 2 -

Compte 45100010

Du 01/01/2020 Au 30/06/2026

14:35:27

Résidence LE ROC (0097)

		Libellés	Débites	Crédites	Sld.Débit.	Sld.Crédit.
-		Total général	11187.30	6482.56	4704.74	