

DÉPÔT: MONTAGNON  
1er DEGRÉ  
2ème DEGRÉ

DIRECTION GENERALE DES IMPÔTS

## e de publication



(pour l'établissement d'expédit)

2004 D N° 4760  
EDDI

Date : 13/12/2004  
Volume : 2004 P N° 2477

BUREAU  
DES  
HYPOTHÈQUES

B490

75,00

EDDI

DF 1 P

TA

SA

Salaires : 15,00 EUR

Droits : 75,00 EUR

TOTAL

3420 - 73409  
AVDE

### DEPOT ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

"J.A.F."

L'AN DEUX MILLE TROIS,  
Le VINGT SIX NOVEMBRE  
A ANNEMASSE (Haute Savoie), 2 place du Clos Fleury, au siège de  
l'Office Notarial, ci-après nommé,  
Maître Thierry ANDRIER, Notaire Associé de la Société Civile  
Professionnelle "ANDRIER, BARRALIER, MOYNE-PICARD", titulaire d'un Office  
Notarial à ANNEMASSE, 2, place du Clos Fleury.,

A REÇU le présent acte à la requête de :

# ©AVOVENTES.FR

Nommé à cette fonction en vertu d'une délibération des associés en date du  
30 mai 1989, dont une copie du procès-verbal est demeurée annexée à un acte reçu  
par Me Eric MOYNE-PICARD, Notaire à ANNEMASSE, le 21 décembre 1993.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de  
la loi.

### PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

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

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

Api  
19990004

IA

*note calculs*

*récapitulatif  
à la page 58*

Date et signature :  
Le Conservateur des Hypothèques.

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

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

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

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

**III.** - Le plan du présent acte est le suivant :

-**première partie** : dépôt de pièces.

-**deuxième partie** : droits et obligations des copropriétaires.

-**troisième partie** : administration de l'immeuble.

-**quatrième partie** : améliorations - additions - surélévations - assurances - litiges.

- **cinquième partie** : formalités.

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

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

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

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par I LE AVOVENTES.FR Géomètre-Expert à ANNEMASSE, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention ;

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

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par MAD IMMOBILIER, Les Ronzes 74420 HABERE POCHE le 7 novembre 2003 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

es-qualités, préalablement au dépôt de pièces objet des présentes expose ce qui suit :

**EXPOSE**

- 1 -

La société dénommée \_\_\_\_\_ est propriétaire d'un immeuble situé à ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2 et 2bis Rue du Docteur Favre, figurant au cadastre sous les indications suivantes :

5 1 & 5 A

Section	N°	Lieu dit	Surface
A	2891	Rue du Docteur Favre	00ha 09a 98ca

- 2 -

La société \_\_\_\_\_ envisage de vendre des locaux dépendant de cet immeuble.

Par conséquent, elle a établi l'état descriptif de division de cet immeuble suivant acte sous seings privés en date à ANNEMASSE, du

Ledit immeuble comprenant :

- 1 bâtiment principal se développant sur cinq niveaux et constitué de deux entrées (2 et 2bis) et composé de 19 caves, 6 locaux commerciaux, 12 appartements,
- 1 bâtiment annexe composé d'un entrepôt/fournil et 4 garages,
- outre les bâtiments, à l'extérieur se trouvent 8 places de stationnement et un emplacement en nature de cour.

19

Ceci exposé, il est passé au dépôt d'acte objet des présentes.

**PREMIERE PARTIE**

**DEPOT DE PIECES**

**AVEC RECONNAISSANCE D'ECRITURE ET DE SIGNATURE**

Par les présentes, \_\_\_\_\_ es-qualités, dépose à Maître Thierry ANDRIER, Notaire soussigné, et le requiert de mettre au rang de ses minutes, à la date de ce jour, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière prévues par décret du 4 janvier 1955 :

1°/ L'original de l'état descriptif de division et règlement de copropriété en date à ANNEMASSE du 25 novembre 2003.

2°/ Les plans relatifs à la copropriété, savoir :

- plan masse,
- plan du sous-sol du bâtiment principal,
- plan du rez-de-chaussée du bâtiment principal,
- plan du deuxième étage du bâtiment principal,
- plan des combles du bâtiment principal,
- plan du bâtiment annexe.

Pour se conformer aux prescriptions du décret du 4 janvier 1955, Monsieur \_\_\_\_\_ es-qualités, déclare que la signature et les paraphes apposés sur lesdits documents émanent bien de lui-même et établit ainsi qu'il suit la désignation complète et l'origine de propriété de l'immeuble mis en copropriété.

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à **ANNEMASSE (Haute-Savoie), 2 et 2bis Rue du Docteur Favre**  
Et cadastré :

6A  
51  
J.P. 29

Section	N°	Lieudit	Surface
A	2891	Rue du Docteur Favre	00ha 09a 98ca

**ORIGINE DE PROPRIETE**

Le bien ci-dessus désigné appartient à la société par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de La Société dénommée Société Civile Immobilière au capital de

Aux termes d'un acte reçu par Maître Vincent PISSARD, Notaire à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (Haute-Savoie) le 30 avril 2003, publié au bureau des hypothèques d'ANNEY le 27 juin 2003 volume 2003P numéro 9519.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte.

**DEUXIEME PARTIE**

**DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

**CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

**SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

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

## SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

### 1°/ - GENERALITES

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

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

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

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

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des 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, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e), g), h), et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

### 2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

**L'IMMEUBLE** est destiné à usage mixte : habitation et professionnel à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire .

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de **L'IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

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

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

Les emplacements de stationnement pouvant exister sont destinés aux voitures de tourisme et camionnettes attachées aux activités exercées, il est interdit d'y remiser des caravanes, remorques ou véhicules similaires. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1 créé par la loi du 13 Décembre 2000, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble et après que le syndic ait approuvé le modèle de fermeture envisagé.

### 3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

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

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

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

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

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

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

Les panneaux publicitaires sont autorisés sur la façade Nord-Est du bâtiment B, ils constituent un droit privatif rattachés au lot n° 47.

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

### 4°/ - PLAQUES INDICATRICES - ENSEIGNES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privés, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic.

En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, les occupants des locaux à usage commercial ou artisanal de **L'IMMEUBLE** pourront placer des enseignes dans la mesure des autorisations administratives préalables, du respect des règles de sécurité et de la souscription des assurances nécessaires, et du respect de l'harmonie dudit **IMMEUBLE**, et de leur entretien constant. Ces enseignes ne pourront, en outre, ne constituer une quelconque gêne à l'endroit d'un ou plusieurs occupants de **L'IMMEUBLE**.

### 5°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1.

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

## **6°/ - SECURITE - SALUBRITE**

I. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

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

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

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

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

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

III. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de **L'IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Toutefois, pour le cas où **L'IMMEUBLE** serait dépourvu de colonne de gaz de ville, il sera admis l'utilisation d'appareils à combustion par gaz propane ou butane sous la condition expresse pour les utilisateurs de se conformer à tous les règlements de sécurité en vigueur lors de cette utilisation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

**V. -** Pour le dépôt des ordures ménagères, les copropriétaires devront utiliser les containers prévus à cet effet.

#### **7°/ - JOUISSANCE**

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

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

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de **L'IMMEUBLE**.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de **L'IMMEUBLE**.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans **L'IMMEUBLE**, même après décès, ou par autorisation de justice.

### **8°/ - BALCONS**

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de **L'IMMEUBLE**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations *anormales ci-dessus*, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

### **9°/ - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

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

### SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

#### 1°/ - GENERALITES

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

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

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

#### 2°/ - ENCOMBREMENT

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

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

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

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

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

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

#### 3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

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

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

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

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de **L'IMMEUBLE**, ne pourront être effectuées qu'après avoir obtenu l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi ou celle de l'article 25-1. A défaut de cette autorisation, le syndic en fera effectuer la dépose aux seuls frais du propriétaire.

#### **4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT**

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

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

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

#### **SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES**

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

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

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

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

**4°/ -** Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de **L'IMMEUBLE** et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

## CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE

### SECTION I - CHARGES GENERALES

#### 1<sup>er</sup> - DEFINITION

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

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2<sup>er</sup> - REPARTITION

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

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

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

## **SECTION II - CHARGES SPECIALES**

### **A - CHARGES AFFERENTES AUX BATIMENTS A ET B, ESCALIERS 2 ET 2BIS, ET VMC 2 ET 2BIS**

#### **1° - DEFINITION**

Elles comprennent :

##### **I - Pour les bâtiments A et B**

Les dépenses d'entretien et de réparation de chaque bâtiment.

##### **II - Pour les escaliers 2 et 2bis:**

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers et hall, les dépenses de minuterie

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

##### **III - Pour la VMC cages 2 et 2bis**

Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la VMC

#### **2° - REPARTITION**

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

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

### **I. - 1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :**

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale,

b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret.

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants comme la réfection de la toiture ou la réfection d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II. - 1°/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III -OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

#### **SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE**

##### **1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

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

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

##### **2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES**

Afin de respecter la destination de **L'IMMEUBLE**, la mutation séparée des caves ou locaux accessoires est interdite par le présent règlement.

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de **L'IMMEUBLE**, les lots à usage de caves ou locaux accessoires ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

##### **3°/ -MUTATION ENTRE VIFS**

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

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

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

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

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

#### 4°/ -MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

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

#### SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. Les indivisaires ne seront pas solidairement et indivisiblement responsables vis-à-vis du Syndicat du paiement des charges afférentes audit lot.

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

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

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

### SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

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

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

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

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

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

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

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

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

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

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

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

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

### SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

### SECTION V - LOCATION

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

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

### SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

## TROISIEME PARTIE

### ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

#### CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

##### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 créée par la loi du 13 Décembre 2000, les dispositions des articles 14-1 et 14-2 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2002 et l'article 14-3 entrant en vigueur le 1<sup>er</sup> Janvier 2004.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE "J.A.F."

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi créé par la loi du 13 Décembre 2000. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

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

Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

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

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

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

##### **SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES**

###### **1°/ - DROIT DE VOTE**

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

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

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

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

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose, en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

## **2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES**

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

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

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

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 Septembre au plus tard l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de **L'IMMEUBLE** ou sur celui d'une des communes limitrophes.

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

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

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

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

### 3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

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

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

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

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

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

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

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

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

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

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

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

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

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

#### 4°/ - DECISIONS

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

##### A - Décisions Ordinaires

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

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

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

##### B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque 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 délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

### **C - Décisions Extraordinaires**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE II - SYNDIC

### **SECTION I - GENERALITES**

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

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

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

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

### **SECTION II - DESIGNATION**

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II/B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

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

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus,

exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

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

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

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

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

### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

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

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

### **2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION**

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de **L'IMMEUBLE** et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

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

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

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

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

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de **L'IMMEUBLE**.

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

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

Il devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale, en vertu l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée ou celle de l'article 25-1. Le syndic disposera d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 Décembre 2000, le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1. Etant observé que les dispositions de cet article 77 remplaçant l'alinéa sixième de l'article 25 sus-visé s'appliquent immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi du 13 Décembre 2000, soit le 14 Décembre 2000, et ne s'appliqueront qu'au 31 Décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de la promulgation de la loi.

Il détiendra les archives du syndicat.

Il devra également établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

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

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

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

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

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

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

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

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

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

Il bénéficie des nouvelles dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 à ce sujet, notamment dans les nouveaux articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

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

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

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

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

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

### **CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985.

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

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

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

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

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

Les membres du conseil syndical sont au nombre de trois. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de trois candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée d'un an.

Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de trois années consécutives.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état ; elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée ; copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

*Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.*

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale par décision prise à la majorité simple.

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

**CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

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

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

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

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

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

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

**CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

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

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

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

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

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

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

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

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

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

### **CHAPITRE III -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

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

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

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

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

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

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

## **CINQUIEME PARTIE**

### **DOMICILE - FORMALITES**

#### **DOMICILE**

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

### **PUBLICITE FONCIERE**

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

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

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

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

### FRAIS

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

### PRECISIONS DIVERSES

DONT ACTE sur trente et une pages.  
Paraphes

#### Comprenant :

- renvoi approuvé :00
- barre tirée dans des blancs :00
- blanc bâtonné :00
- ligne entière rayée :00
- chiffre rayé nul :00
- mot nul :00

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent à la minute les signatures.  
Suit la teneur littérale des annexes.

## DIAGNOSTIC TECHNIQUE DU BATIMENT SUIVANT LA LOI S.R.U

### MISSION

Diagnostic technique solidité pour une mise en copropriété

### PROPRIETAIRE

© AVOVENTES.FR

### SITUATION DE LA PROPRIETE

2 et 2 bis rue du Docteur FAVRE  
74 100 ANNEMASSE

### DIAGNOSTIC TECHNIQUE IMMOBILIER

<u>Effectué le :</u>	<u>Certificateur</u>
07 NOVEMBRE 2003	© AVOVENTES.FR

### DESCRIPTION DU BÂTIMENT

Un immeuble de 3 niveaux + combles.

1/19

2



### Exposé préalable et avertissement

Le bâtiment a été visité le 30 Octobre 2003

Par : Madame

#### Avertissement :

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles des certificateurs qui ont visité le bâtiment. En aucun cas, ces communications ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes officiels et agréés, de contrôle. Ce présent document ne peut également être assimilé à une étude d'exécution, et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises.

Ce diagnostic technique immobilier a été réalisé selon les exigences de la loi SRU (article 74).

#### TEXTE ADOPTE N° 571

"Petite loi"

ASSEMBLEE NATIONALE

CONSTITUTION DU 04 OCTOBRE 1958

ONZIEME LEGISLATURE

SESSION ORDINAIRE DE 2000 - 2001

21 novembre 2000

PROJET DE LOI

Relatif à la solidarité et au renouvellement urbain.

(Texte définitif)

#### LOI SRU

#### TITRE VII

#### "PROTECTION DE L'ACQUEREUR IMMOBILIER"

"Chapitre unique"

#### Article 74

1 - Au sein de la section 2 du chapitre 1er du titre du livre 1er du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 1 intitulée : "Règles générales de construction", qui comprend les articles L. 111-4 à L. 111-6 et une sous-section 2 ainsi rédigée :

115

3

"Sous-section 2"  
"Règles générales de division"

\*Art. L. 111-6-1. - Sont interdites :

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

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

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

\*Sont punies d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 500 000 F les personnes qui mettent en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies au présent article.

\*Les personnes morales peuvent être déclarées responsables pénalement des infractions définies ci-dessus dans les conditions prévues à l'article 121-2 du code pénal. Elles encourent la même peine d'amende définie ci-dessus et les peines mentionnées aux 2°, 4° et 9° de l'article 131-39 du même code.

\*Art. L. 111-6-2. - Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans est précédée d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

II. - L'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 53-286 du 04 avril 1953 modifiant la loi n° 48-1360 du 1<sup>er</sup> septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel est abrogé.

**Article 80**

Après l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, il est inséré un article 46-1 ainsi rédigé :

"Art. 46-1. - Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de quinze ans prévu à l'article L. 111-6-2 du code de la constitution et de l'habitation est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de trois ans à compter de la date du diagnostic.

719

Désignation	Description de l'élément Pathologie constatée	Bon état d'usage apparent	Défaut	Danger
Accès abords		X		
Descentes eaux pluviale		X		
Facades pignons		X		
Cheminée		X		
Couverture		X		
Charpente bois		X		
Murs porteurs		X		
Planchers betons		X		
Planchers bois			X	
Escalier		X		
Balcons		X		
Linteaux		X		
Jambage		X		
Menuiseries			X	
Serrureries			X	
Isolation			X	
Cloisons			X	
Revêtement de sol			X	
Revêtement muraux			X	

419 5  
/

**NOTA :** Ce diagnostic n'est pas un document de maîtrise d'œuvre, et il a été réalisé visuellement, sans recours à des moyens de mesure, ni analyses physico chimiques.

### CONCLUSION

Cet immeuble va faire l'objet d'une réhabilitation complète y compris garage et dépendances.

L'électricité ainsi que la plomberie et l'installation gaz de ville devront être repris en totalité.

La hauteur des gardes corps devra être de 100 centimètres minimum sur sol fini.

Fait à Habère Poche, le 07 Novembre 2003.

© AVOVENTES.FR



Département de la Haute - Savoie

Commune d'ANNEMASSE

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**Copropriété « J.A.F. »**

**BORDEREAU DES PIECES**

- Désignation de l'immeuble
- Division
- Parties communes générales et spéciales
- Parties privatives
- Charges de copropriété générales et spéciales
- Tableau récapitulatif des tantièmes de copropriété et de charges





3

- d'un Bâtiment annexe comprenant un entrepôt / fournil et 4 garages.

Outre les bâtiments ci-dessus décrit, cet ensemble comprend à l'extérieur des espaces communs donnés en jouissance exclusive, soit :

- 8 places de stationnement,
- un emplacement en nature de cour.

L'accès à ces lots se pratique par une cour commune dont l'accès est assuré depuis la rue du Docteur Favre au moyen d'un portail à créer.

#### **DIVISION**

L'ensemble ci-dessus désigné est divisé en 51 lots, numérotés en ordre continu de 1 à 51.

La désignation ci-après de ces lots comporte, pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote part y attachée dans la propriété du sol et des parties communes générales.

La désignation de ces lots est établie ci-après.

Elle comprend, pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives réservées à la jouissance de son propriétaire et une quote-part indivise des parties communes générales exprimées en DIX MILLIEMES.

Il est ici précisé que les quotes-parts des parties communes ont été calculées conformément aux dispositions de l'article 5 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, savoir :

*Article 5 : Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.*

A cet effet, les éléments pris en considération et la méthode de calcul retenue pour l'établissement des quotes-parts de parties communes sont :

#### **A- Eléments pris en considération**

##### **➤ La superficie des lots**

C'est la surface intérieure et le cas échéant extérieure des parties privatives des lots telles qu'elles sont définies ci-après.

➤ La Consistance des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de consistance défini comme suit :

Concernant les surfaces intérieures

- ✓ 1 pour les surfaces habitables des appartements,
- ✓ de 0,20 à 0,40 pour les caves ou greniers,
- ✓ de 0,50 à 0,60 pour les garages fermés,
- ✓ de 0,40 à 0,50 pour les parkings couverts ou boxes,

Concernant les surfaces extérieures

- ✓ de 0,10 à 0,15 pour les parkings extérieurs,
- ✓ de 0,10 à 0,40 pour les jardins communs donnés en jouissance exclusive,
- ✓ de 0,40 à 0,60 pour les loggias,
- ✓ de 0,20 à 0,40 pour les balcons et terrasses.

➤ La Situation des lots

Il est appliqué aux différentes surfaces composant un lot un coefficient de niveau défini comme suit :

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| ✓ rez-de-chaussée :                   | 1,00 |
| ✓ 1 <sup>er</sup> étage :             | 1,02 |
| ✓ 2 <sup>ème</sup> étage :            | 1,04 |
| ✓ 3 <sup>ème</sup> étage :            | 1,06 |
| ✓ 4 <sup>ème</sup> étage :            | 1,08 |
| ✓ 5 <sup>ème</sup> étage :            | 1,10 |
| ✓ 6 <sup>ème</sup> étage :            | 1,12 |
| ✓ 7 <sup>ème</sup> étage et au-delà : | 1,14 |

B- Méthode de calcul

Pour la détermination des quotes-parts de propriété de chaque lot, la surface des différentes parties des lots est corrigée par les coefficients de consistance et de niveau.

***Nota :** Pour le calcul des tantièmes de copropriété et de charges, les surfaces des parties privatives (appartements, caves, garages, balcons et places de stationnement) nous ont été fournies en fonction de l'état projeté par le Cabinet ARCHITUDE, Maître d'Oeuvre.*

*Toute modification de ces surfaces entraînerait un modificatif du présent Etat Descriptif de Division en Copropriété.*

### 5 EXTERIEURS

#### Parkings :

- **LOT N° 1** : une place de stationnement, portant le numéro 1 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°51 au plan de vente), pour une surface d'environ 11 m<sup>2</sup>, et les HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 8/10000
- **LOT N° 2** : une place de stationnement, portant le numéro 2 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°44 au plan de vente), pour une surface d'environ 14.1 m<sup>2</sup>, et les DIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 10/10000
- **LOT N° 3** : une place de stationnement, portant le numéro 3 au plan masse annexé aux présentes, (portant le n°45 au plan de vente) pour une surface d'environ 14.0 m<sup>2</sup>, et les DIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 10/10000
- **LOT N° 4** : une place de stationnement, portant le numéro 4 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°46 au plan de vente), pour une surface d'environ 13.9 m<sup>2</sup>, et les DIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 10/10000
- **LOT N° 5** : une place de stationnement, portant le numéro 5 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°47 au plan de vente), pour une surface d'environ 13.7 m<sup>2</sup>, et les DIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 10/10000
- **LOT N° 6** : une place de stationnement, portant le numéro 6 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°48 au plan de vente), pour une surface d'environ 15.4 m<sup>2</sup>, et les ONZE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 11/10000

6

- **LOT N° 7** : une place de stationnement, portant le numéro 7 au plan masse annexé aux présentes (porte le n°49 au plan de vente), pour une surface d'environ 15.2 m<sup>2</sup>, et les ONZE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 11/10000

- **LOT N° 8** : une place de stationnement, portant le numéro 8 au plan masse annexé aux présentes (portant le n°50 au plan de vente), pour une surface d'environ 15.1 m<sup>2</sup>, et les ONZE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 11/10000

- **LOT N° 9** : un emplacement en nature de cour, portant le numéro 9 au plan masse annexé aux présentes, pour une surface d'environ 51.1 m<sup>2</sup>, et les TRENTE HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 38/10000

### **BATIMENT A**

#### Sous-Sol :

#### Caves :

- **LOT N° 10** : une cave portant le numéro 10 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°27 aux plans de vente), pour une surface d'environ 20.0 m<sup>2</sup>, et les QUARANTE CINQ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 45/10000

et les CINQUANTE DEUX dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;

ci : 52/10000

- **LOT N° 11** : une cave portant le numéro 11 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°19 aux plans de vente), pour une surface d'environ 19.7 m<sup>2</sup>, et les QUARANTE QUATRE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 44/10000

et les CINQUANTE ET UN dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;

ci : 51/10000

- 7
- **LOT N° 12** : une cave portant le numéro 12 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°20 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
 ci : 17/10000  
 et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
 ci : 20/10000
  - **LOT N° 13** : une cave portant le numéro 13 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°21 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
 ci : 17/10000  
 et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
 ci : 20/10000
  - **LOT N° 14** : une cave portant le numéro 14 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°22 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
 ci : 17/10000  
 et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
 ci : 20/10000
  - **LOT N° 15** : une cave portant le numéro 15 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°23 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
 ci : 17/10000  
 et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
 ci : 20/10000
  - **LOT N° 16** : une cave portant le numéro 16 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°24 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
 ci : 17/10000  
 et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
 ci : 20/10000

- 8
- **LOT N° 17** : une cave portant le numéro 17 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°25 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.8 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 17/10000  
et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 20/10000
  - **LOT N° 18** : une cave portant le numéro 18 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°26 aux plans de vente), pour une surface d'environ 25.9 m<sup>2</sup>, et les CINQUANTE HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 58/10000  
et les SOIXANTE SEPT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 67/10000
  - **LOT N° 19** : une cave portant le numéro 19 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°37 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.6 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 17/10000  
et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 20/10000
  - **LOT N° 20** : une cave portant le numéro 20 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°36 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.6 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 17/10000  
et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 20/10000
  - **LOT N° 21** : une cave portant le numéro 21 au plan du sous-sol du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°35 aux plans de vente), pour une surface d'environ 7.6 m<sup>2</sup>, et les DIX SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 17/10000  
et les VINGT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 20/10000





11

- **LOT N° 31** : un commerce portant le numéro 31 au plan du rez de chaussée du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°16 aux plans de vente),  
pour une surface d'environ 61.7 m<sup>2</sup>  
et les QUATRE CENT CINQUANTE HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 458/10000  
et les CINQ CENT TRENTE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 530/10000
- **LOT N° 32** : un commerce portant le numéro 32 au plan du rez de chaussée du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°15 aux plans de vente),  
pour une surface d'environ 34.3 m<sup>2</sup>  
et les DEUX CENT CINQUANTE CINQ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 255/10000  
et les DEUX CENT QUATRE VINGT QUATORZE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 294/10000
- **LOT N° 33** : un commerce portant le numéro 33 au plan du rez de chaussée du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°14 aux plans de vente),  
pour une surface d'environ 57.3 m<sup>2</sup>  
et les QUATRE CENT VINGT SIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 426/10000  
et les QUATRE CENT QUATRE VINGT DOUZE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 492/10000
- **LOT N° 34** : un commerce portant le numéro 34 au plan du rez de chaussée du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°13 aux plans de vente),  
pour une surface d'environ 49.6 m<sup>2</sup>  
et les TROIS CENT SOIXANTE HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 368/10000  
et les QUATRE CENT VINGT SIX dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 426/10000



12

Premier étage :Appartements :

- **LOT N° 35** : un appartement de type 3 portant le numéro 35 au plan du premier étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°7 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placard, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 64.0 m<sup>2</sup> et les QUATRE CENT QUATRE VINGT CINQ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 485/10000  
et les CINQ CENT SOIXANTE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 560/10000
- **LOT N° 36** : un appartement de type 3 portant le numéro 36 au plan du premier étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°8 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placards, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine avec placard ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 70.0 m<sup>2</sup> et les CINQ CENT TRENTE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 530/10000  
et les SIX CENT TREIZE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 613/10000
- **LOT N° 37** : un appartement de type 2 portant le numéro 37 au plan du premier étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°2 aux plans de vente), comprenant un hall avec placard, distribuant une chambre avec placard et salle d'eau, une cuisine ouverte sur un séjour et un WC, pour une surface d'environ 51.0 m<sup>2</sup> et les TROIS CENT QUATRE VINGT SIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 386/10000  
et les QUATRE CENT QUARANTE SEPT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 447/10000



13

- **LOT N° 38** : un appartement de type 4 portant le numéro 38 au plan du premier étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°1 aux plans de vente), comprenant une entrée avec placard, un dégagement distribuant trois chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 76.0 m<sup>2</sup>, un balcon au Sud-Est pour une surface d'environ 10.9 m<sup>2</sup>, et les CINQ CENT QUATRE VINGT DOUZE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 592/10000  
et les SIX CENT QUATRE VINGT QUATRE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 684/10000

Deuxième étage :

Appartements :

- **LOT N° 39** : un appartement de type 3 portant le numéro 39 au plan du deuxième étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°9 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placard, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 65.0 m<sup>2</sup>, un balcon à l'Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup>, et les CINQ CENT SIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 506/10000  
et les CINQ CENT QUATRE VINGT CINQ dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 585/10000
- **LOT N° 40** : un appartement de type 3 portant le numéro 40 au plan du deuxième étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°10 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placards, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine avec placard ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 70.0 m<sup>2</sup>, un balcon à l'Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup> et les CINQ CENT QUARANTE CINQ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 545/10000  
et les SIX CENT TRENTE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 630/10000

14

- **LOT N° 41** : un appartement de type 2 portant le numéro 41 au plan du deuxième étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°4 aux plans de vente), comprenant un hall avec placard, distribuant une chambre avec placard et salle d'eau, une cuisine ouverte sur un séjour et un WC, pour une surface d'environ 51.0 m<sup>2</sup> un balcon à l'Ouest pour une surface de 2.8 m<sup>2</sup>, et les TROIS CENT QUATRE VINGT DIX HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 398/10000

et les QUATRE CENT SOIXANTE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;

ci : 460/10000

- **LOT N° 42** : un appartement de type 4 portant le numéro 42 au plan du deuxième étage du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°3 aux plans de vente), comprenant une entrée avec placard, un dégagement distribuant trois chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 76.0 m<sup>2</sup> un balcon au Sud-Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup>, deux balcons au Sud-Est pour une surface respective d'environ 2.4 m<sup>2</sup>, et les CINQ CENT QUATRE VINGT DIX HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 598/10000

et les SIX CENT QUATRE VINGT ONZE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;

ci : 691/10000

Combles :Appartements :

- **LOT N° 43** : un appartement de type 3 portant le numéro 43 au plan des combles du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°11 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placard, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, pour une surface d'environ 66.0 m<sup>2</sup> un balcon à l'Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup>, et les CINQ CENT VINGT QUATRE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 524/10000

et les SIX CENT SIX dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;

ci : 606/10000

15

- **LOT N° 44** : un appartement de type 3 portant le numéro 44 au plan des combles du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°12 aux plans de vente), comprenant un hall/dégagement avec placards, distribuant deux chambres avec placard, une cuisine avec placard ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC, un cellier,  
pour une surface d'environ 70.0 m<sup>2</sup>  
un balcon à l'Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup>  
et les CINQ CENT CINQUANTE CINQ dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 555/10000  
et les SIX CENT QUARANTE DEUX dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 642/10000
- **LOT N° 45** : un appartement de type 2 portant le numéro 45 au plan des combles du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°6 aux plans de vente), comprenant un hall avec placard, distribuant une chambre avec placard et salle d'eau, une cuisine ouverte sur un séjour et un WC,  
pour une surface d'environ 51.0 m<sup>2</sup>  
un balcon à l'Ouest pour une surface de 2.8 m<sup>2</sup>,  
et les QUATRE CENT SIX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 406/10000  
et les QUATRE CENT SOIXANTE NEUF dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 469/10000
- **LOT N° 46** : un appartement de type 4 portant le numéro 46 au plan des combles du bâtiment A annexé aux présentes (portant le n°5 aux plans de vente), comprenant une entrée avec placard, un dégagement distribuant trois chambres avec placard, une cuisine ouverte sur un séjour, une salle de bains et un WC,  
pour une surface d'environ 78.0 m<sup>2</sup>  
un balcon au Sud-Ouest pour une surface d'environ 2.8 m<sup>2</sup>,  
deux balcons au Sud-Est pour une surface respective d'environ 2.4 m<sup>2</sup>,  
et les SIX CENT VINGT DEUX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;  
ci : 622/10000  
et les SEPT CENT DIX HUIT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment A ;  
ci : 718/10000



16

**BATIMENT B**

*+ avec le droit  
d'aff. charge des  
panneaux publicitaires  
sur la face nord  
Est du bâtiment B.*

*Li.*

- LOT N° 47 : un local se développant sur deux niveaux, en nature de fournil et d'entrepôt, portant le numéro 47 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant les numéros 38 et 39 aux plans de vente),

pour une surface au rez-de-chaussée d'environ 68.9 m<sup>2</sup> et à l'étage d'environ 62.7 m<sup>2</sup> +  
et les NEUF CENT SOIXANTE DIX HUIT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 978/10000

et les SEPT MILLE NEUF CENT CINQUANTE HUIT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment B ;

ci : 7958/10000

- LOT N° 48 : un garage fermé, portant le numéro 48 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant le numéro 40 aux plans de vente), pour une surface d'environ 19.3 m<sup>2</sup>

et les SOIXANTE TREIZE dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 73/10000

et les CINQ CENT QUATRE VINGT QUATRE dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment B ;

ci : 584/10000

- LOT N° 49 : un garage fermé, portant le numéro 49 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant le numéro 41 aux plans de vente), pour une surface d'environ 16.5 m<sup>2</sup>

et les SOIXANTE DEUX dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 62/10000

et les QUATRE CENT QUATRE VINGT DIX NEUF dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment B ;

ci : 499/10000

- LOT N° 50 : un garage fermé, portant le numéro 50 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant le numéro 42 aux plans de vente), pour une surface d'environ 15.1 m<sup>2</sup>

et les CINQUANTE SEPT dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 57/10000

et les QUATRE CENT CINQUANTE SEPT dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment B ;

ci : 457/10000

*Li.*

17

- LOT N° 51 : un garage fermé, portant le numéro 51 au plan du bâtiment B annexé aux présentes (portant le numéro 43 aux plans de vente), pour une surface d'environ 16.6 m<sup>2</sup> et les SOIXANTE TROIS dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales ;

ci : 63/10000

et les CINQ CENT DEUX dix millièmes de charges communes spéciales au bâtiment B ;

ci : 502/10000

#### **PARTIES COMMUNES**

##### 1 - Parties communes générales.

Les parties communes générales affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol, c'est à dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites,
- Les espaces de circulation de la cour intérieure et l'accès sur la voie publique.
- Les clôtures, les haies, etc.

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

- Le droit de surélever les bâtiments visés dans la désignation des immeubles et d'en affouiller le sol.
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

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

##### 2 - Parties communes spéciales.

Pour chacun des bâtiments A et B, les parties communes spéciales comprennent :

- Les gros murs de façades et de refend, les murs pignons mitoyens ou non.
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols.
- Les couvertures du bâtiment, la charpente.
- Les souches de cheminées.

18

- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les conduits d'aération des w.c. et des salles de bains.
- Les ornements de façades, à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui et revêtements de sol situés dans les lots privatifs.
- L'escalier d'accès aux différents niveaux, sa cage et ses paliers à l'exclusion du revêtement des sols.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- Les tuyaux d'alimentation en eau potable jusqu'aux compteurs individuels.
- Les conduites de tout-à-l'égout, les drains et branchements d'égout.
- Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'électricité, de gaz, de télévision, de téléphone, etc., sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux privatifs, et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci.
- Les enduits des façades.

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les antennes TV-FM, les glaces, tapis, ornements divers.

Et en général, les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires, affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Ces parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre tous les copropriétaires dudit bâtiment, considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divise de chacun d'eux.

#### **PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives 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 comprennent :

- Les plafonds et parquets (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre qui sont parties communes).
- Les carrelages, dalles et tout autres revêtements des sols.
- Les cloisons intérieures (mais non les gros murs ni les refends classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes.

19

- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et volets roulants.
- Les appuis des fenêtres, les garde-corps, les balustrades, barres d'appui et assimilés.
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- Les canalisations intérieures à l'exclusion des canalisations communes (colonnes montantes, etc.), les radiateurs et poêles de chauffage central et les convecteurs.
- Les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette et W.C.
- Les installations des cuisines.
- Les placards et penderies.
- Les glaces, papiers, tentures et décors.

Il est précisé que les séparations entre les lots privatifs, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

#### **CHARGES DE COPROPRIETE**

##### **1 - Charges communes générales**

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales.

Les millièmes des charges communes générales sont établis pour la répartition des dépenses suivantes, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic.
- Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes : rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires éventuels des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires.
- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes, et même ceux afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

20

## 2 - Charges communes spéciales.

Elles sont relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales propre à chaque bâtiment.

Les millièmes des charges communes spéciales sont établis pour la répartition des dépenses suivantes, sans que cette énonciation soit limitative :

### - Les frais d'entretien, de répartition, et de réfection relatifs :

- . aux éléments porteurs des bâtiments, leurs murs et toitures, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure desdits bâtiments, à partir des fondations,

- . aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades.

- . aux vestibules, circulations, placards à compteurs communs.

- . aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment ( sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci ), jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux.

- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades et appuis extérieurs de chaque local privatif.

- Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- . des locaux affectés au service particulier des bâtiments.

- Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers des bâtiments, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien d'un ou des bâtiments, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurance y afférents.

- Les frais de consommation d'électricité et d'eau, la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, si ceux-ci ne font pas l'objet d'une répartition distincte.

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

Ces charges communes spéciales seront réparties pour les bâtiments A et B, suivant les tantièmes du tableau récapitulatif.

21

## 3 - Ascenseur :

- Néant -

## 4 - Cage d'escalier. :

Il est établi des tantièmes de charges de cage d'escalier, concernant les frais liés à la minuterie et à son entretien courant, à l'exclusion des charges de réparation, de réfection et de remplacement de la cage qui seront répartis en fonction des tantièmes de charges spéciaux relatifs à chacun des bâtiments.

Le bâtiment A comporte deux cages d'escalier alors que le bâtiment B en comporte aucune. Aussi, les tantièmes de répartition des charges propres à chacune des cages figurent dans le tableau récapitulatif.

## 5 - V.M.C. :

Chaque cage d'escalier est équipée d'un groupe V.M.C., soit deux groupes pour le bâtiment B.

Il est établi pour chaque entrée, des tantièmes de charges à imputer à chaque appartement ou commerce, selon le tableau récapitulatif joint.

## 6- Autres charges d'équipement ( Réseaux ).

- E.D.F : Chaque appartement ou commerce sera équipé d'un compteur individuel.

- A.E.P : Les lots à usage d'habitation et de commerce seront équipés d'un compteur individuel.

- Chauffage : individuel au gaz. La répartition des consommations se fera en fonction des compteurs individuels des lots équipés.

- Eau chaude : elle sera produite par la chaudière individuelle présente dans chaque appartement ou commerce.

## 7- Antenne TV.

Il s'agit d'une antenne collective permettant la distribution des programmes ne nécessitant pas de décodeur ou d'abonnement ceux-ci étant à la charge des acquéreurs des lots. Les charges liées à l'entretien, à la conservation et à la réparation de la dite antenne seront réparties selon la colonne tantièmes de charges communes spéciales aux bâtiments.



Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination lui a été régulièrement justifiée, et notamment en ce qui concerne la Société I

par la production des pièces ayant trait à sa constitution.

Certifie la présente copie contenue en CINQUANTE NEUF pages, exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

  
