

105328003
Volume : 2020P

N° de répertoire : 163
N° 2274

Publié et enregistré le 13/03/2020
Au service de la publicité foncière de ROUEN 1

Droits :	125,00 €
Taxe 879 CGI :	15,00 €
TOTAL:	140,00 €
Service de la Publicité foncière :	

**EDD-RCP de l'immeuble situé à
ROUEN (76000), 17 rue Le Nostre – côté cour**

105328003
AR/ALF/

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE DEUX MARS**

**A ROUEN (Seine-Maritime), 107 Allée François Mitterrand, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Alexandra ROBBES, Notaire Associé membre de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « Grégoire OZANNE,
Isabelle de FOUGY-RIHOUEY et Alexandra ROBBES, notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à ROUEN (Seine-Maritime), 107 Allée François
Mitterrand,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SAS C1**, Société par actions simplifiée à associé
unique au capital de 300000 €, dont le siège est à ROUEN (76000), 14 rue du
Baillage, identifiée au SIREN sous le numéro 533401519 et immatriculée au Registre
du Commerce et des Sociétés de ROUEN.

Ci-après dénommée le « DEPOSANT » ou le « COMPARANT ».

Ladite Société dénommée SAS C1 est représentée à l'acte par Monsieur
agissant en ses qualités de gérant et d'associé unique de ladite
société.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à ROUEN (SEINE-
MARITIME), 17 Rue Le Nostre.

PREAMBULE

**I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de
l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le 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.

L'acte a pour but :

- D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE** situé à ROUEN (76000), 17 rue Le Nostre en fond de cour :

Le Cabinet GE360, géomètre-expert à BOIS-GUILLAUME (76230), ZAC Plaine de la Ronce, 1042 rue Augustin Fresnel a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif,

- 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).
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.
- 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, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

III. - Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, 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 d'une appréciation du 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 ;

- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le Cabinet GE 360, susnommé, le 06 mai 2019 dont le détail est demeuré ci-annexé.

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

CAPACITE JURIDIQUE

Le **REQUERANT** atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des présentes et déclare notamment :

- qu'il n'est pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation.
- qu'il n'est concerné par aucune demande en nullité ou dissolution ;
- que les éléments caractéristiques énoncés ci-dessus le concernant tels que, capital, siège, numéro d'immatriculation, dénomination, sont exacts.

* * *

Pour la parfaite compréhension du projet immobilier, il est exposé préalablement :

I - Assiette foncière de l'immeuble mis en copropriété

DESIGNATION

A ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

**1°) Un ensemble immobilier en fonds de cour, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et deux étages, comprenant cinq appartements à usage d'habitation.
Cour intérieure comprenant cinq places de stationnement.**

Figurant au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	156	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 10 ca
LB	170	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 55 ca
LB	171	10 RUE DUGUAY TROUIN	00 ha 00 a 02 ca

Total surface : 00 ha 02 a 67 ca

2°) Et le lot-VOLUME numéro un (1) dont la description est la suivante :

Partie d'habitation

Ce volume est constitué de la partie 1a1 ; couleur rouge des plans et coupe ci-annexés.

1a : NIVEAUX TRÉFONDS, SOUS-SOL ET REZ-DE-CHAUSSÉE

1a1 : partie d'habitation, délimitée par les sommets n° 2, 13, 11 et 12,

Superficie : 3 m²,

S'exerçant du tréfonds, à la cote 11,79m (milieu de l'épaisseur de dalle du 1^{er} étage).

L'assiette de la volumétrie est la suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	169	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 00 a 03 ca

RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

❖ Les parcelles cadastrées section **LB numéros 169 et 170** proviennent de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 157, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique, ci-après visé en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{ER}.

- Les parcelles cadastrées section LB numéros 156 et 157 proviennent de la division d'une propriété anciennement cadastrée section LB numéro 83, qui a fait l'objet d'un document d'arpentage établi par le Cabinet Lecourt-Santus-Jumentier-Quiniou, géomètres-experts à Bois-Guillaume, en date du 12 juillet 2013, sous le numéro 5050C, régulièrement publié depuis.

Ladite parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 83 était plus antérieurement cadastrée section AZ numéro 59, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 15 mars 1989 publié le même jour au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er} volume 6888 numéro 25.

❖ La parcelle cadastrée section **LB numéro 171** provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 77, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique, ci-après visé, en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{ER}.

- Il résulte d'un procès-verbal de remaniement de cadastre en date du 15 mars 1989 publié le même jour au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er} volume 6888 numéro 25, la parcelle anciennement cadastrée section AZ numéro 79 est devenue section LB numéro 77.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION VOLUMETRIQUE

Etat descriptif de division volumétrique établi par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, le 2 mars 2020, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

Une copie de cet état descriptif de division est demeurée aux présentes.

Audit acte, sont demeurés annexés le document d'arpentage constatant les divisions cadastrales susrelatées ainsi qu'un plan de reconnaissance d'appartenance des murs et régularisation cadastrale qui a fixé ses limites et mitoyennetés, avec chacun de ces riverains, duquel il résulte que :

- la parcelle cadastrée section LB numéro 169 constitue le lot C,
- la parcelle cadastrée section LB numéro 170 constitue le lot D,
- la parcelle cadastrée section LB numéro 171 constitue le lot B.

II – Effet relatif

Acquisition suivante acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, le 2 mars 2020, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

III – Origine de propriété du chef du requérant

L'immeuble dont il s'agit appartient à la SAS C1, par suite de l'acquisition qu'il a réalisée de :

La Société dénommée **IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 700.000,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 10 allée des Orchidées, identifiée au SIREN sous le numéro 660 501 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, le 2 mars 2020.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

IV – Origine de propriété antérieure

1°) En ce qui concerne les biens cadastrés section LB n°s 156 et 157 :

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

L'immeuble dont il s'agit appartient à la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT », par suite de l'acquisition qu'elle a réalisée de :

AVOVENTES

Suivant acte reçu Maître Grégoire OZANNE, Notaire à ROUEN, le 2 septembre 2013.

Moyennant un prix stipulé payable au plus tard le 1^{er} septembre 2023, au moyen d'un seul versement, avec intérêts au taux légal.

Ledit prix a été entièrement payé depuis ainsi qu'il sera plus amplement expliqué ci-après.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er} le 27 septembre 2013 volume 2013P numéro 6415.

A la sûreté et en garantie du paiement du prix de vente stipulé payable à terme, une inscription de privilège de vendeur a été prise audit service de la publicité

foncière le 27 septembre 2013 volume 2013V numéro 2539, ayant effet jusqu'au 1^{er} septembre 2024.

Du chef de AVOVENTES

L'immeuble dont il s'agit appartenait antérieurement en propre à Monsieur AVOVENTES, par suite des actes ci-après relatés :

1°) *Originairement*

Les biens en cause dépendaient de la communauté légale de biens réduite aux acquêts existant entre les AVOVENTES par suite de l'acquisition que AVOVENTES en avait faite seul, au cours de ladite communauté, de :

La société dénommée « SOCIETE IMMOBILIERE DU 17 RUE DE LE NOSTRE A ROUEN (76), société à responsabilité limitée, dont le siège était alors à PARIS, 23 Boulevard des Capucines sous le numéro 59 B 4728.

Suivant acte reçu par Maître ROCHETTE, Notaire à Rouen, le 31 juillet 1974, dont une expédition a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 14 août 1974, volume 1307 numéro 5.

2°) *Donation entre vifs à titre de partage anticipé de la nue-propriété* conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, de divers biens et notamment de l'immeuble dont s'agit, aux termes d'un acte reçu par Maître GFNCE, Notaire à Rouen, le 30 mars 1979, par :

à :

Et partage entre lesdits donataires des divers biens donnés.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 11 mai 1979, volume 3082, numéro 7.

3°) *Donation de l'usufruit à titre de partage anticipé* conformément aux dispositions des articles 1075 et suivants du Code civil, aux termes d'un acte reçu par Maître Hubert GFNCE, Notaire à Rouen, le 16 septembre 1981, par :

A leurs cinq enfants susnommés qui ont ensuite procédé au partage des divers biens donnés.

Aux termes de cet acte, il a été prévu le règlement d'une soulte par AVOVENTES d'un montant de quarante-deux mille francs (42.000,00 trs) qui a été quittancée à l'acte.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au premier bureau des hypothèques de Rouen, le 26 octobre 1981, volume 4024, numéro 7.

Observation étant ici faite que les réserves de droit de retour ainsi que les interdictions stipulées aux actes sus-énoncées se sont trouvées éteintes par suite du décès de, savoir :

AVOVENTES

Sans laisser d'autres héritiers réservataires que leurs cinq enfants susnommés.

2°) En ce qui concerne le lot-volume n°1 dépendant de la parcelle cadastrée section LB numéro 169

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

Ledit lot-volume a été créé et attribué au **VENDEUR** aux termes de l'état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné en date de ce jour, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

L'assiette de cette volumétrie cadastrée section LB numéro 169 provient de la division de la parcelle anciennement cadastrée section LB numéro 157, dont l'origine est ci-dessus énoncée.

3°) En ce qui concerne le bien cadastré section LB numéro 171

Du chef de la Société « IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT »

La parcelle cadastrée section LB numéro 171 a été attribuée au **VENDEUR** en contre-échange de la parcelle section LB numéro 168 par :

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU L'IMMEUBLE SITUE A ROUEN 10 RUE DUGUAY TROUIN**, Syndicat de copropriété dont le siège est à ROUEN (76000), 10 rue Duguay Trouin, non immatriculée au SIREN.

Suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné en date de ce jour, dont une copie est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

Cet échange a été consenti sans soulte.

Du chef du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU L'IMMEUBLE SITUE A ROUEN 10 RUE DUGUAY TROUIN

**Règlement de copropriété – état descriptif division*

L'immeuble situé à ROUEN (76000), 10 rue Duguay Trouin originellement cadastré section LB numéro 77 est soumis au statut de la copropriété prévu par la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il résulte de l'acte contenant état descriptif de division et règlement de copropriété établi par Maître Daniel MOUCHEL, Notaire à ROUEN, les 30 avril et 7 mai 1982, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}, le 7 juillet 1982 volume 4288 numéro 11.

Ledit règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, ce jour, aux termes duquel la parcelle cadastrée section LB numéro 171 a été extraite de l'assise a copropriété.

Une copie authentique dudit acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de ROUEN 1^{er}.

Le requérant dispense le notaire soussigné de relater plus amplement l'origine de propriété antérieure relative à l'immeuble situé au 10 rue Duguay Trouin, déclarant vouloir se référer à celle reprise aux termes de l'état descriptif de division volumétrique en date du 2 mars 2020, ci-dessus visé et dont un exemplaire est demeuré ci-annexé.

* * *

CECI EXPOSE, il est passé à l'état descriptif de division – règlement de copropriété, objet des présentes.

Le présent document est conforme à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (y compris les aménagements successifs qui ont amendé certains de ses articles, notamment la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU, la Loi n° 2014-366 dite ALUR du 24 mars 2014), ainsi qu'au décret du 17 mars 1967 (et ses aménagements successifs) portant règlement d'administration publique pour son application.

PREMIÈRE PARTIE ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

TITRE 1 - DISPOSITIONS – DÉSIGNATION – DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1.1.1 - Le présent règlement a pour objet de déterminer les parties de l'immeuble qui sont à usage privatif et celles qui sont réputées choses communes, de fixer les droits et obligations des copropriétaires, pourvoir à la bonne jouissance et à l'administration de la propriété indivise, régler les rapports de voisinage.

Il oblige chaque propriétaire d'une fraction divise, ainsi que les ayants cause.

Il prendra effet à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, il devra être fait mention dudit règlement et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété indivise, passés à titre temporaire ou définitif par un copropriétaire ou ses ayants droit devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions du règlement.

Dans tous les contrats et actes sus-indiqués, les parties devront faire élection de leur domicile, avec attribution de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Les actes destinés à modifier ou compléter le présent règlement seront déposés au rang des minutes de Maître Alexandra ROBBES, Notaire à ROUEN, et seront publiés par le service de publicité foncière de ROUEN 1er.

CHAPITRE 2 - DÉSIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1.2.1 - DÉSIGNATION

L'immeuble est situé à ROUEN, 17 rue Le Nostre.

Il figure au cadastre :

- sous les numéros 156, 170 et 171 de la section LB pour une contenance totale de 2 ares 57 centiares
- sous le lot-volume numéro un (1) de la parcelle cadastrée numéro 169 de la section LB.

ARTICLE 1.2.2. - DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Ledit immeuble comprenant :

- une cour commune
- 5 emplacements de parking extérieur privatifs
- des aires de circulation
- Un bâtiment à usage d'habitation situé au 17 rue Le Nostre, à ROUEN, édifié d'un rez-de-chaussée sur sous-sol et de deux étages, divisé comme suit :

. au rez-de-chaussée : . au premier étage : . au deuxième étage : . au sous-sol :	- deux appartements - deux appartements - 1 appartement - deux caves.
--	--

CHAPITRE 3 - DIVISION DE L'IMMEUBLE – MÉTHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES – DÉSIGNATION DES LOTS ET TABLEAU RÉCAPITULATIF –

ARTICLE 1.3.1 - DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble fait l'objet de douze lots à savoir :

- pour le bâtiment sept (7) lots (numérotés de un (1) à sept (7) inclus)
- pour les emplacements de parking extérieurs (numérotés de onze (11) à quinze (15) inclus).

Les lots sont figurés sur les plans annexés aux présentes.

ARTICLE 1.3.2. - MÉTHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 créé en application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.

- En ce qui concerne la quote-part des parties communes générales :

Conformément à l'article 5 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, 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 de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Les éléments pris en considération pour ce calcul sont les suivants :

Sur la superficie : est prise en considération la superficie privative de chaque lot.

Sur la consistance : les locaux à usage d'habitation sont décomptés pour leurs superficies.

Les superficies dont la hauteur n'excède pas 1,80m sont affectées d'un coefficient de 0,40.

Aux parties annexes constituant un lot (cave, emplacement de parking extérieur) sont affectés les coefficients suivants :

- pour un emplacement de parking extérieur : 0,15
- pour une cave : 0,20

Sur la situation : les locaux à usage d'habitation sont affectés des coefficients de niveaux suivants :

- 0,90 pour les locaux situés au rez-de-chaussée
- 1,00 pour les locaux situés au 1^{er} étage
- 0,98 pour les locaux situés au 2^{ème} étage

Le calcul des tantièmes de copropriété pour chacun des lots résulte du produit de sa superficie privative et des différents coefficients définis ci-dessus qui lui sont affectés.

ARTICLE 1.3.3. - DÉSIGNATION DES LOTS ET TABLEAU RÉCAPITULATIF

La désignation des lots est établie ci-après :

Elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire et une quote-part des parties communes.

Cette quote-part est exprimée en **MILLIÈMES**.

Les lots de l'immeuble objet des présentes se définissent comme suit et comprennent :

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au rez-de-chaussée accessible par le fond de cour.

Et les **CENT SOIXANTE TREIZE MILLIEMES (173/1000EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au rez-de-chaussée accessible par le hall d'entrée, en fond de cour.

Et les **CENT TRENTE-NEUF MILLIEMES (139 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au premier étage, accessible par l'escalier.

Et les **DEUX CENT SIX MILLIEMES (206 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au premier étage, accessible par l'escalier.

Et les **CENT TRENTE SIX MILLIEMES (136 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un local à usage d'habitation à aménager situé au deuxième étage, accessible par l'escalier.

Et les **DEUX CENT CINQUANTE QUATRE MILLIEMES (254 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Une cave située au sous-sol, accessible par l'escalier.

Et les **TRENTE MILLIEMES (30 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Une cave située au sous-sol, accessible par l'escalier

Et les **TRENTE-SEPT MILLIEMES (37 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un emplacement de parking extérieur situé dans la cour intérieure, accessible par la double porte en façade.

Et les **CINQ MILLIEMES (5 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un emplacement de parking extérieur situé dans la cour intérieure, accessible par la double porte en façade.

Et les **CINQ MILLIEMES (5 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un emplacement de parking extérieur situé dans la cour intérieure, accessible par la double porte en façade.

Et les **CINQ MILLIEMES (5 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un emplacement de parking extérieur situé dans la cour intérieure, accessible par la double porte en façade.

Et les **CINQ MILLIEMES (5 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un emplacement de parking extérieur situé dans la cour intérieure, accessible par la double porte en façade.

Et les **CINQ MILLIEMES (5 /1000 EMES)** de la propriété du sol et des parties communes générales.

TOTAL ÉGAL A L'UNITÉ EN MILLIÈMES :1 000 / 1 000

TABLEAU RÉCAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret numéro 55- 1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, portant application du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955.

Lot n°	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature	Tantièmes en 1 000èmes
1	unique	---	RDC	Local à usage d'habitation à aménager	173
2	unique	---	RDC	Local à usage d'habitation à aménager	139
3	unique	unique	1er étage	Local à usage d'habitation à aménager	206
4	unique	unique	1er étage	Local à usage d'habitation à aménager	136
5	unique	unique	2ème étage	Local à usage d'habitation à aménager	254
6	unique	unique	Sous-sol	Cave	30
7	unique	unique	Sous-sol	Cave	37
11	---	---	RDC	Emplacement de stationnement extérieur	5
12	---	---	RDC	Emplacement de stationnement extérieur	5
13	---	---	RDC	Emplacement de stationnement extérieur	5
14	---	---	RDC	Emplacement de stationnement extérieur	5
15	---	---	RDC	Emplacement de stationnement extérieur	5
TOTAL ÉGAL A L'UNITÉ EN MILLIEMES					1.000

CHAPITRE 4 - DROIT DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 1.4.1 - Chaque propriétaire possède, outre la propriété privative de la fraction d'immeuble qui lui est attribuée, des droits de copropriété sur les choses communes.

CHAPITRE 5 -SERVITUDES

ARTICLE 1.5.1 - Les acquéreurs souffriront comme servitudes acquises par "destination du père de famille" le passage d'un lot dans un autre de toutes les canalisations existantes.

CHAPITRE 6 - TRANSFORMATION

ARTICLE 1.6.1 - Si les acquéreurs désirent effectuer des travaux de transformation à l'intérieur de leur lot, ils feront leur affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuelles. Les autorisations ne se substituent pas à celles découlant de l'application du présent règlement de copropriété.

L'exercice de ce droit est subordonné au respect de toutes réglementations administratives, de sécurité ou autres, et des clauses du présent règlement de copropriété.

ARTICLE 1.6.2 - DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES

A - Parties communes générales :

Les parties communes générales sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage d'un propriétaire déterminé et qui ne sont pas communes seulement aux copropriétaires de l'un des corps de bâtiment. Elles comprennent notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites,
- Le murs de clôtures, mitoyens ou non.
- La cour.
- Les aires de circulation et stationnement.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun.

SONT ACCESSOIRES AUR PARTIES COMMUNES GENERALES :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans l'aire de circulation constituant des parties communes.
- le droit d'affouiller de telle aire de circulation.
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes, ainsi que les servitudes actives ou passives les concernant.
- le droit d'affichage sur les parties communes.

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

B - Parties communes du bâtiment :

Les parties communes du bâtiment comprennent celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un propriétaire déterminé mais qui servent à l'usage exclusif des propriétaires des locaux situés dans ce bâtiment .

Elles comprennent notamment :

- Les fondations, et basses fondations, les murs de façade et de refend, les pignons mitoyens ou non, le gros œuvre même inclus à l'intérieur d'une partie privative.
- Les planchers, à l'exclusion du revêtement des sols et des plafonds.
- Les couvertures et charpentes, le toit.
- Les appuis de fenêtres, barres d'appuis, les gardes corps, les grilles.
- Les conduits de fumée, coffres et gaines.
- Les tuyaux d'aération et de ventilation, sauf pour ceux servant à l'usage exclusif d'un lot ou de certains lots, auquel cas ils seront la propriété des lots desservis.
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout-à-l'égout, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau et d'électricité, (sauf les parties des canalisations intérieures propres à l'usage du local y compris les branchements)
- Les perrons d'accès, le hall, d'entrée, l'escalier, sa cage et ses paliers.
- L'installation d'interphone (exception faite des postes à l'intérieur des locaux qui sont privatifs).
- Les installations d'éclairage, les glaces, tapis, paillasons autres que les tapis brosses devant les portes palières.
- Et en général, tous les services communs aux usagers, ainsi que tous objets, mobiliers, matériels et ustensiles affectés à l'usage commun des propriétaires des locaux situés dans le bâtiment.

ARTICLE 1.6.3 - SERVITUDES

Servitudes de vue entre les lots

En raison d'un puits de lumière qui éclaire l'ensemble des niveaux et qui figurent sur les plans demeurés ci-annexés, il est constitué aux termes des présentes les servitudes de vues suivantes :

- entre les lots numéros deux (2), quatre (4) et cinq (5).
- et entre les lots numéros un (1), trois (3) et cinq (5).

Il s'agit en effet des velux du second étage ayant pour seul but d'éclairer le rez-de-chaussée et le premier étage.

Il est ici précisé que :

- seuls les propriétaires des lots numéros un (1) et deux (2) disposeront d'une télécommande pour permettre l'ouverture et la fermeture des velux.
- les propriétaires des lots numéros trois (3), quatre (4) et cinq (5) disposeront d'un châssis fixe au sein duquel seront posés des carreaux de verre.

Les carreaux de verre seront, soit posés sur un muret, soit posé du sol au plafond, à la convenance des propriétaires concernés et en fonction des contraintes techniques des lieux.

Ce châssis constitué de carreaux de verre délimitant les lots 3, 4 et 5 du vide sur puits de lumière.

Le propriétaire des lots numéros trois, quatre et cinq s'interdisent des supprimer lesdits carreaux verre.

Cette vue ne pourra pas être obstruée et aucune plantation ne pourra être effectuée devant elle qui viendrait à diminuer son efficacité.

RAPPEL DE SERVITUDES RELATIVES A L'IMMEUBLE

Aux termes de l'acte reçu par Maître Alexandra ROBBES le 2 mars 2020 contenant vente par la Société IMMOBILIERE MEULAN HARDRICOURT au profit de la SAS C1 de l'immeuble objet des présentes, il a été indiqué sous le titre « Servitudes », ce qui suit ci-après rapporté :

« **L'ACQUEREUR** profite des servitudes ou les supporte, s'il en existe.

À la connaissance du **VENDEUR**, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du **BIEN**, de la loi, de l'urbanisme et de l'état descriptif de division volumétrique, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

I.- En ce qui concerne les parcelles cadastrées section LB n°s 156, 169 et 170 :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Grégoire OZANNE, Notaire à ROUEN le 2 septembre 2013, il a indiqué sous le titre « CONSTITUTION DE SERVITUDES », ce qui suit ci-après rapporté :

« A titre de servitude réelle et perpétuelle, il est consenti diverses servitudes, notamment suivant les éléments énoncés au plan de division ci-annexé, dressé par le Cabinet Lecourt-Santus-Jumentier-Quiniou, Géomètres-experts à Bois-Guillaume, en date du 12 juin 2013 (dossier n°1-17242). Elles concernent :

- le droit de passage des canalisations d'eaux usées, pluviale et d'eau potable et des réseaux électriques, ou éventuellement téléphoniques, fibres, gaz et autres fournitures ou évacuations de l'immeuble cadastré section LB numéros 156 et 157 (fonds dominant) sur l'immeuble cadastré section LB numéro 155 (fonds servant) afin d'accéder au domaine public ;
- le droit de passage des réseaux gaz sur l'immeuble cadastré section LB numéro 156 (fonds servant) au profit de l'immeuble cadastré section LB numéro 155 (fonds dominant) ;
- le droit de passage à pied ou par véhicule sur l'immeuble cadastré section LB numéro 155 (fonds servant) au profit de l'immeuble cadastré section LB numéros 156 et 157 (fonds dominant) ;
- une vue droite sur l'immeuble cadastré section LB numéro 156 (fonds servant) au profit de l'immeuble cadastré section LB numéro 155 (fonds dominant) ;
- le tour d'échelle sur l'immeuble cadastré section LB numéro 156 (fonds servant) au profit de l'immeuble cadastré section LB numéro 155 (fonds dominant).

Conditions d'exercice de la servitude de canalisations et réseaux

Pour l'usage de la servitude de canalisations et réseaux, le propriétaire du fonds dominant pourra effectuer ou faire effectuer tous les ouvrages nécessaires, toutes les vérifications utiles ainsi que tous les travaux d'entretien, de réparation ou de reconstruction de toute ou partie de la canalisation ou du réseau. Il devra néanmoins assurer en tout temps l'accès aux différents locaux.

Les interventions seront faites au cours de jours ouvrés, pendant les horaires habituels du travail dans le bâtiment et, en prévenant le propriétaire du fonds servant de l'intervention au moins deux jours à l'avance, sauf cas d'urgence.

Conditions d'exercice de la servitude de passage

Le droit de passage pourra être exercé en tout temps et à toute heure, sans aucune restriction, par le propriétaire du fonds dominant, les membres de sa famille, ses invités et visiteurs, puis ultérieurement et dans les mêmes conditions, par les propriétaires successifs du fonds dominant.

Ce droit de passage pourra s'exercer à pieds, avec ou sans animaux, avec ou sans véhicules, à moteur ou non, sans aucune limitation, et pour tous les besoins actuels et futurs d'habitation et d'exploitation, quels qu'ils soient, dudit fonds.

Le passage devra rester constamment dégagé et le portail sur la rue Le Nostre devra toujours être refermé après son ouverture. À défaut d'une fermeture immédiate aussitôt le passage intervenu, le propriétaire du fonds dominant sera personnellement responsable des dommages de toute nature pouvant résulter du non-respect, par lui-même ou par ceux ayant exercé le droit de passage, de l'obligation de fermeture de ce portail.

Les propriétaires des fonds servant et dominant devront entretenir en bon état de viabilité l'ensemble de l'assiette du droit de passage et s'il y a lieu assumeront l'entretien ou le remplacement du portail d'accès, chacun par moitié.

Conditions d'exercice de la servitude de vue et de tour d'échelle

Pour l'exercice de cette servitude, les vues ne pourront pas être obstruées et aucune plantation ou construction ne pourra être effectuée devant eux qui viendrait à diminuer leur efficacité.

Par ailleurs, à cette servitude est attaché le droit pour le propriétaire du fonds dominant d'entretenir les façades en passant sur le fonds servant.

La constitution des servitudes sus-énoncées est consentie de part et d'autre à titre purement gratuit.

Les fonds en cause ont la même origine de propriété, laquelle est sus-énoncée sous le titre « Effet relatif ». »

2°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Alexandra ROBBES, notaire soussigné, le 2 juillet 2019 contenant vente par AVOVENTES au profit de l'EURL H1 de l'immeuble cadastré section LB numéro 155, il a été stipulé ce qui suit ci-après rapporté par extrait :

A) Sous le titre « Constitution de servitudes » :

« I.- Servitude d'implantation d'un compteur d'eau et d'accès audit compteur »

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, ce qui est accepté par son propriétaire, le droit d'implanter un compteur d'eau dans le dégagement des caves située au sous-sol de l'immeuble cadastré section LB numéro 155.

DESIGNATIONS DES BIENS

Fonds servant

Propriétaire :

La société dénommée EURL H1, susnommée, acquéreur aux présentes

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre, Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	155	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 04 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

A l'effet de constituer la servitude est intervenu :

La Société dénommée **IMMOBILIERE MEULAN HARDICOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 700.000,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 10 allée des Orchidées, identifiée au SIREN sous le numéro 660 501 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen.

Représentée à l'acte par AVOVENTES agissant en sa qualité de Président de ladite société et pour avoir été spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société demeurée ci-annexée.

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
---------	----	---------	---------

LB	156	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 10 ca
LB	157	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 64 ca

Total surface : 00 ha 02 a 74 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Grégoire OZANNE, notaire à Rouen le 2 septembre 2013 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER, le 27 septembre 2013 volume 2013P, numéro 6415.

Absence d'indemnité

Cette constitution de servitude est consentie sans aucune indemnité.

MODALITES D'EXERCICE DE LA SERVITUDE

Les parties rappellent qu'il avait été constitué une servitude de passage en tréfonds d'une canalisation souterraine des eaux du fonds dominant, aux termes de l'acte reçu par Maître Grégoire OZANNE, le 2 septembre 2013, ainsi qu'il sera plus amplement développé en seconde partie des présentes.

Le propriétaire du fonds servant devra permettre l'accès au sous-sol de son immeuble afin que soit installé dans un premier temps, aux frais du propriétaire du fonds dominant, ledit compteur d'eau puis d'accéder audit compteur.

L'accès au compteur pourra se faire autant que nécessaire (relevé, entretien, réparation, intervention d'urgence) par le propriétaire du fonds dominant ou par toute personne mandatée ou habilitée à cet effet.

Etant précisé que toutes les interventions techniques et d'entretien sur cette servitude ne pourront être effectuées que par les services compétents autorisés en la matière.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

II.- Servitudes de passage et d'accès au local poubelle

Il sera envisagé la création d'un local-poubelle commun aux immeubles cadastrés section LB n°155 et LB n°156 et 157, alternativement fonds dominant et servant.

Ce local sera créé au rez-de-chaussée de l'immeuble cadastré section LB numéro 155 figurant sous le terme « Local » sur le plan demeuré ci-annexé, dont l'accès se fait par la cour cadastrée section LB numéro 156.

-Le propriétaire de l'immeuble cadastré section LB numéro 155 devra, pour accéder au local poubelle, passer par la cour cadastrée section LB numéro 156.

-Le propriétaire de l'immeuble cadastré section LB numéro 156 et 157 utilisera le local poubelle situé dans l'immeuble voisin cadastré section LB numéro 155.

a) **Servitude consentie au profit de l'immeuble situé côté rue**

Fonds servant

Propriétaire :

A l'effet de constituer la servitude est intervenu :

La Société dénommée **IMMOBILIERE MEULAN HARDICOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 700.000,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 10 allée des Orchidées, identifiée au SIREN sous le numéro 660 501 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen.

Représentée à l'acte par **LA VOENTES** agissant en sa qualité de Président de ladite société et pour avoir été spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société demeurée ci-annexée.

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	156	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 10 ca
LB	157	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 64 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Grégoire OZANNE, notaire à Rouen le 2 septembre 2013 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER, le 27 septembre 2013 volume 2013P, numéro 6415.

Fonds dominant

Propriétaire :

La société dénommée EURL H1, susnommée, acquéreur aux présentes

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	155	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 04 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

b) **Servitude consentie au profit de l'immeuble situé côté cour**

Fonds servant

Propriétaire :

La société dénommée EURL H1, susnommée, acquéreur aux présentes

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	155	17 RUE LE NOSTRE	00 ha 01 a 04 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds dominant

Propriétaire :

A l'effet de constituer la servitude est intervenu :

La Société dénommée **IMMOBILIERE MEULAN HARDICOURT**, Société par actions simplifiée au capital de 700.000,00 €, dont le siège est à CAEN (14000), 10

allée des Orchidées, identifiée au SIREN sous le numéro 660 501 503 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Caen.

Représentée à l'acte par AVOVENTES, agissant en sa qualité de Président de ladite société et pour avoir été spécialement habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération de ladite société demeurée ci-annexée.

Désignation :

Un immeuble situé à ROUEN (SEINE-MARITIME) 76000 17 Rue Le Nostre,

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
LB	156	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 10 ca
LB	157	17 rue de Le Nostre	00 ha 01 a 64 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître Grégoire OZANNE, notaire à Rouen le 2 septembre 2013 publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1ER, le 27 septembre 2013 volume 2013P, numéro 6415.

C) MODALITES D'EXERCICE DES SERVITUDES

Les présentes constitutions de servitudes de passage et d'utilisation du local poubelle profiteront aux propriétaires actuels et successifs, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels.

Ledit local poubelle devra être entretenu entre les propriétaires des fonds alternativement dominant et servant en bon père de famille.

L'utilisation de ce local poubelle ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une utilisation inappropriée de ce local.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement le long de l'immeuble cadastré section LB numéro 155, le long du parking numéro 14 figurant sur le plan demeuré ci-annexé.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Les frais généraux (électricité, fibre...) et d'entretien dudit local poubelle sont répartis comme suit :

-à hauteur de 20% pour le propriétaire de la parcelle cadastrée section LB numéros 156 et 157.

-à hauteur de 80 % pour le propriétaire de la parcelle cadastrée section LB numéro 155.

PUBLICITE FONCIERE

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00€). »

B) Sous le titre « AUTORISATION DE TRAVAUX »

« -La Société dénommée EURL H1, acquéreur aux présentes,

Donne, au profit de la Société dénommée IMMOBILIERE MEULAN HARDICOURT, ci-dessus nommée, en sa qualité de propriétaire de l'immeuble cadastré section LB numéro 156 et 157 ou au profit de ses ayants-droits, un accord de principe quant à la réalisation éventuelles des travaux suivants :

- Implantation d'une plateforme d'interphone sur la façade de l'immeuble faisant l'objet des présentes qui bénéficiera aux propriétaires et/ou occupants de l'immeuble cadastré section LB numéro 156 et 157.

- Implantation des boîtes aux lettres sous le hall d'entrée de l'immeuble objet des présentes qui bénéficiera aux propriétaires et/ou occupants de l'immeuble cadastré section LB numéro 156 et 157.

- Pose d'une motorisation sur le portail sur rue permettant l'accès à l'immeuble cadastré section LB numéro 156 et 157 qui bénéficiera aux propriétaires et/ou occupants des emplacements de stationnement dudit immeuble.

S'agissant d'un accord sur le principe de la réalisation des travaux, il est ici précisé que ceux-ci devront être approuvés sur présentation de devis :

- Par une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble cadastré section LB numéro 155,
- Par une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble cadastré section LB numéros 156 et 157.

Lesdits immeubles seront soumis à l'avenir au statut de la copropriété

La charge de ces travaux incombera exclusivement au propriétaire de l'immeuble cadastré section LB numéros 156 et 157. »

II.- En ce qui concerne la parcelle cadastrée section LB n°171 :

Aux termes de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique reçu par Maître Alexandra ROBBES, ce jour, il a été stipulé en quatrième partie, sous le titre « Servitudes », ce qui suit ci-après rapporté relativement à l'immeuble anciennement cadastrée section LB numéro 77 :

« (...) »

- EN CE QUI CONCERNE LES BIENS APPARTENANT AU DEUXIEME ECHANGISTE -

Aux termes de l'acte règlement de copropriété de l'immeuble dont il s'agit reçu Maître MOUCHEL, notaire à ROUEN, les 30 avril et 7 mai 1982, il a été stipulé sous le titre « Section 3 : Servitudes résultant des titres antérieurs » ce qui suit ci-après rapporté :

« I-Dans l'acte de vente visé ci-dessus au paragraphe I de l'origine de propriété par AVOVENTES il a été rappelé ce qui suit littéralement rapporté :

« OBSERVATION SUR LES LOTISSEMENTS »

Observation est ici faite qu'ainsi qu'il sera expliqué en l'origine de propriété ci-après établie, l'immeuble dont s'agit a été acquis par AVOVENTES suivant acte reçu par Maître BOUTROLLE notaire à ROUEN le premier août mil neuf cent quarante sept.

AVOVENTES précédent propriétaire, ayant conservé la propriété d'une partie de l'immeuble qu'il possédait à ROUEN rue Duguay Trouin numéros 10 et 10 bis, Maître BOUTROLLE, du fait qu'il y avait une division de propriété avait sollicité de Monsieur le Préfet de la Seine Inférieure, l'autorisation, en conformité de la loi du quinze juin mil neuf cent quarante trois sur les lotissements, de procéder à la vente par AVOVENTES de la propriété faisant aujourd'hui l'objet de la vente à AVOVENTES

Par une lettre en date du vingt sept Janvier mil neuf cent quarante sept, Monsieur le Préfet de la Seine Inférieure avait autorisé la vente dont il s'agit aux conditions ci-après :

1) La parcelle vendue sera soumise aux prescriptions du cahier des charges type des lotissements adopté dans le département de la Seine Inférieure et à celles du règlement sanitaire départemental du treize août mil neuf cent trente huit complété le six juin mil neuf cent trente neuf et à l'ordonnance du vingt sept octobre m.il neuf cent quarante cinq.

2) Elle ne pourra être divisible sans autorisation préfectorale.

3) Elle est déclarée inapte à la construction en vertu des dispositions du plan d'aménagement de la Région Rouennaise, En conséquence aucune construction nouvelle ne pourra y être édifiée et en cas de démolition ou de destruction des bâtiments existant pour quelque cause que ce soit, aucune construction nouvelle ne pourra s'y faire.

4) Les cabinets d'aisance du deuxième étage en saillie sur la propriété voisine seront supprimés.

5) L'acquéreur sera tenu de raccorder ses cabinets d'aisance au réseau d'égout dans les trois mois qui suivront la mise en service d'un ouvrage de cette nature dans la rue Duguay Trouin.

6) Les clauses ci-dessus seront applicables à l'acquéreur ainsi qu'à ses successeurs et ayants droit.

Par une lettre en date du vingt huit mars mil neuf cent quarante sept, Monsieur le Préfet de la Seine Inférieure a apporté aux conditions ci-dessus indiquées la modification ci-après littéralement rapportée, concernant la réserve relative aux water closets.

Les cabinets d'aisance du deuxième étage en saillie sur la propriété voisine seront supprimés. Cette suppression pourra être différée jusqu'au jour où l'acquéreur réalisera le raccordement de sa propriété à l'égout conformément au paragraphe ci-après. Cette tolérance prendra fin de plein droit le jour où le propriétaire de l'immeuble voisin demandera la suppression de ces water-closets et, cela sans qu'aucune prescription puisse lui être opposée pour revendiquer le maintien de cette servitude sur son égout.

Et par une troisième lettre en date du trente juillet mil neuf cent quarante sept, Monsieur le Préfet de la Seine Inférieure avait apporté aux conditions ci-dessus indiquées les modifications ci-après concernant la construction de l'immeuble.

1) La parcelle ne serait inapte à la construction en cas de démolition de l'immeuble pour quelque cause que ce soit que si le nouvel immeuble prévu ne pouvait satisfaire aux prescriptions imposées par les règlements en vigueur.

2) La construction d'annexes dans la cour peut être autorisée à condition que ce bâtiment satisfasse aux prescriptions du programme d'aménagement.

Les lettres dont il s'agit sont demeurées annexées à la minute de l'acte de vente par AVOVENTES dont il sera parlé en l'origine de propriété ci-après.

II.- Dans l'acte visé ci-dessus au paragraphe I de la présente section, il a été stipulé et rappelé ce qui suit :

a) Le mur séparant l'immeuble vendu de l'immeuble appartenant à AVOVENTES et portant le numéro 17 rue de Lenestre est mitoyen.

b) Dans le contrat de vente par AVOVENTES reçu par Maître MASSELIN, Notaire à ROUEN, le 31 Octobre 1860, il a été inséré ce qui suit littéralement rapporté :

"La muraille qui sépare la première partie de l'immeuble de Monsieur AVOVENTES est mitoyenne, il existe un puits qui est également mitoyen avec Monsieur AVOVENTES et le mur servant de division avec le dernier et autant qu'en comporte la deuxième partie est aussi mitoyen.

c) Dans le contrat de vente par AVOVENTES reçu par Maître BOUTROLLE, Notaire à ROUEN, le 1er Août 1947, il a été inséré interdiction de construire ci-après littéralement rapportée :

Les vendeurs s'interdisent et interdisent à leurs ayants droit de construire et surélever les bâtiments donnant sur la rue Dugay Trouin et en outre ils s'obligeront dans le cas où ils viendraient à vendre la partie de leur immeuble comprise dans la présente vente, à en aviser le AVOVENTES ou ses ayants droit et à leur accorder un droit de préférence à prix égal. »

En tant que besoin, le représentant es-qualités du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU L'IMMEUBLE SITUE A ROUEN 10 RUE DUGUAY TROUIN déclare que ledit water-closets n'a pas été supprimé et fait l'objet de l'état descriptif de division volumétrique ci-dessus. » »

DEUXIEME PARTIE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

TITRE 2 - DESTINATION DE L'IMMEUBLE – USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE -I- DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2.1.1. - L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

Le changement d'affectation de ces locaux impose à leurs propriétaires d'en informer préalablement, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire du Syndic.

Il est ici rappelé que la destination de chacun des lots ne doit entraîner aucune nuisance (bruit, vibration, odeur, etc.) envers un ou plusieurs lots.

CHAPITRE -II- USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

ARTICLE 2.2.1 - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) OCCUPATION -

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

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

b) BRUITS -

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, télévisions, chaîne Hi-Fi et tous appareils ou installations de reproductions sonores est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des locaux.

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

c) UTILISATION DES FENÊTRES -

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur le bord de celles-ci.

Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) HARMONIE DE L'IMMEUBLE -

Les portes d'entrées des locaux à usage d'habitation à aménager, les fenêtres et les volets, même la peinture, et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble ne pourront être modifiés, bien que constituant une "partie privative", sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par l'assemblée générale.

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

e) RÉCEPTION T.V. RADIO -

Une antenne collective radio-télévision existe.

L'installation d'antennes ou d'appareils tels que paraboles ou autres techniques de réceptions individuelles extérieures ne sera autorisée que sur le toit après avoir satisfait aux règlements administratifs et obtenu l'accord en Assemblée Générale.

f) RÉPARATIONS - ACCÈS DES OUVRIERS -

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

g) LIBRE ACCÈS -

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra permettre l'accès de son local par tout moyen à sa convenance. Le moyen choisi devra être porté à la connaissance du syndic qui pourra utiliser ce droit de libre accès en cas d'urgence.

h) ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET ROBINETTERIE -

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

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

i) SURCHARGE DES PLANCHERS -

Il ne pourra pas être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

j) MODIFICATIONS -

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son local. Il pourra également réunir plusieurs lots. Lorsque ces travaux affecteront la structure de l'immeuble, le copropriétaire devra obtenir l'autorisation en assemblée générale. Cette assemblée générale fixera les conditions de réalisation (recours à un architecte, assurances, constat d'huissier, etc.).

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Toute transformation, notamment de nature de revêtement de sol, ne pourra se faire que dans la mesure où elle n'entraînera pas de nuisance supplémentaire en ce qui concerne l'isolation phonique.

k) LOCATIONS -

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

Les baux consentis par les copropriétaires devront comporter l'obligation pour les locataires de se conformer à toutes les prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

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

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

CHAPITRE -III- USAGE DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 2.3.1. - Chacun des copropriétaires usera librement des parties communes 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 les réserves ci-après formulées.

a) DÉPÔTS SUR LES PARTIES COMMUNES -

Les copropriétaires ne pourront en aucun cas entreposer sur les parties communes, ni laisser leur personnel ou celui d'entreprises travaillant pour leur compte, y déposer des marchandises, matériels, déchets ou gravats, sans y avoir été autorisés par le syndic. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres. Il en sera de même dans le cas où un propriétaire se trouverait dans l'obligation de déposer sur les parties communes des matériaux à l'occasion de travaux effectués dans son local.

Le syndic pourra faire enlever aux frais du copropriétaire ou de l'occupant tout dépôt effectué en contravention aux présentes dispositions, quarante-huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet. 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 été procédé au déplacement de l'objet.

b) RACCORDEMENT SUR LES CANALISATIONS ET DESCENTES D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET DE TÉLÉPHONE -

Les copropriétaires pourront, après en avoir reçu l'accord écrit du syndic, 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 de nuisances aux autres copropriétaires.

c) DOMMAGES-INTÉRÊTS POUR TRAVAUX -

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

d) SERVITUDES -

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

e) LIVRAISONS -

Les livraisons dans l'ensemble immobilier sont faites sous la responsabilité du copropriétaire.

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

f) RESPONSABILITÉ -

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des

parties communes non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, le fait de son locataire, de ses préposés ou de ses clients.

g) PARKINGS -

Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation.

Il ne pourra y être entreposé aucune quantité d'essence ou de matière inflammable.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins de départs et d'arrivées.

TITRE 3 - ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- de définir les différentes catégories de charges,
- et pour chacune de ces catégories, d'indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul en permettant la répartition, de déterminer les lots entre lesquels elle doit être répartie, et de fixer la quotité revenant à chacun de ces lots.

Observation est ici faite que la description des lots tient compte de leur affectation telle qu'elle figure à ARTICLE -I.III.3- du présent état descriptif de division et règlement de copropriété. Il en est de même de l'état de répartition des charges.

Les propriétaires des lots à usage d'habitation auront la faculté de changer l'affectation de leurs lots tel que le définit ARTICLE -II.I.1- (alinéa 2) du présent état descriptif de division et règlement de copropriété. Pour cela, ils devront en informer le syndicat des copropriétaires par l'intermédiaire du syndic. Toute modification qui en résulte entraînera, dans toute colonne du tableau de l'état de répartition des charges spéciales en ce qui concerne les services collectifs et les éléments d'équipement commun, l'application du nota qui s'y rattache, afin que la répartition des frais entraînés par ces services et éléments reste proportionnelle à l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot.

CHAPITRE 1 - CHARGES GÉNÉRALES

ARTICLE 3.1.1 - DÉFINITION

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après du présent règlement.

a) IMPÔTS :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers copropriétaires.

b) SERVICES COMMUNS DE L'IMMEUBLE :

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des espaces communs extérieurs.

L'achat de matériel et de fournitures destinés à l'entretien courant des parties communes extérieures ainsi que la rémunération et les charges annexes de la personne affectée à cet entretien.

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun extérieur, la location, la pose et l'entretien des compteurs.

Les primes d'assurances.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

ARTICLE 3.1.2 - ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

Conformément à l'article 10, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'ARTICLE -V.V.1- la cotisation prévue proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite loi.

Les éléments pris en considération et la méthode de calcul établissant ces valeurs sont définis en première partie des présentes (CHAPITRE 3, ARTICLE 1.3.2).

ARTICLE 3.1.3 – RÉPARTITION

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1), sous la dénomination : "**CHARGES GÉNÉRALES**".

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

CHAPITRE 2 - CHARGES D'ENTRETIEN, DE RÉPARATION ET DE RECONSTRUCTION DU BÂTIMENT

ARTICLE 3.2.1 - DÉFINITION

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment comprennent :

Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux) à la toiture, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement, ou local).

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits, lorsque la cause ne pourra en être exactement affectée.

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront mais seulement lorsqu'ils seront la cause d'un ravalement général, les frais de peinture et de réparation des extérieurs des portes de garages individuels, des fenêtres, des portes-fenêtres, des volets et persiennes de chaque local bien que ces choses soient parties privatives.

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment.

ARTICLE 3.2.2. - ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

La quote-part afférente à chacun des lots concerné pour ces charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment est établie proportionnellement à sa quote-part des parties communes générales.

ARTICLE 3.2.3. - RÉPARTITION

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1), sous la dénomination : "**CHARGES n° 1**".

CHAPITRE 3 - CHARGES D'EAU FROIDE

ARTICLE 3.3.1.- DESCRIPTION DE L'INSTALLATION

Il existe un compteur général d'eau. Les appartements ne sont pas équipés d'installation permettant de déterminer la quantité d'eau fournie à chaque local occupé à titre privatif.

ARTICLE 3.3.2 - DÉFINITION

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée, par les occupants de chaque local, tel qu'il résulte du relevé du compteur général ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et, s'il y a lieu, les réparations du compteur général (et des compteurs divisionnaires éventuels). Les taxes et charges liées à la consommation d'eau.

ARTICLE 3.3.3. - ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

La quote-part afférente à chacun des lots concerné pour ces charges d'eau froide est établie proportionnellement à sa quote-part des parties communes générales.

ARTICLE 3.3.4.- RÉPARTITION

Les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des tantièmes de copropriété affectés à chaque lot. Toutefois si des compteurs divisionnaires d'eau froide sont installés pour tous les lots, la facturation sera effectuée selon la consommation constatée aux compteurs, la différence entre la somme des compteurs divisionnaires et le compteur général étant répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

Cette répartition figure dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1), sous la dénomination : "**CHARGES GÉNÉRALES**".

CHAPITRE 4 - CHARGES D'ENTRETIEN DU HALL D'ENTRÉE ET DE L'ESCALIER

ARTICLE 3.4.1 - DÉFINITION

Les charges d'entretien du hall d'entrée et de l'escalier comprennent :

Les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations et le ravalement intérieur du hall d'entrée, de la cage d'escalier et de ses paliers.

L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis (à l'exclusion de ceux des portes palières qui sont personnels aux occupants).

Les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier.

Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'éclairage et l'entretien du hall d'entrée et de l'escalier, le coût de la location du compteur.

L'entretien de la minuterie, le remplacement des ampoules électriques.

ARTICLE 3.4.2- ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

La quote-part de chacun des lots concerné pour ces charges afférentes au hall d'entrée et de l'escalier est établie proportionnellement à sa surface privative, affectée d'un coefficient d'étage égal à 0,50 pour les lots principaux du rez-de-chaussée, 1,00 pour le 1er étage, majoré de 0,10 par étage au-delà du 1er étage.

Les superficies dont la hauteur n'excède pas 1,80m sont affectées d'un coefficient de 0,40.

En outre, le lot n° 2 ayant une entrée secondaire par le hall d'entrée est affecté d'un coefficient de 0,25.

ARTICLE 3.4.3 - RÉPARTITION

Les charges d'entretien du hall d'entrée et de l'escalier seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1.), sous la dénomination : **CHARGES n° 2 : Charges d'entretien du hall d'entrée et d'escalier.**

CHAPITRE 5 - CHARGES AFFÉRENTES A L'INSTALLATION D'INTERPHONE

ARTICLE 3.5.1 - DÉFINITION

Les charges afférentes à l'installation d'interphone comprennent : Les dépenses d'entretien, de réparation, d'aménagement et même de remplacement de l'installation d'interphone et de ses accessoires (exception faite des postes d'interphone à l'intérieur des locaux privatifs).

ARTICLE 3.5.2- ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

La quote-part de chacun des lots concernés pour ces charges afférentes à l'installation d'interphone est établie proportionnellement à sa surface privative.

Les superficies dont la hauteur n'excède pas 1,80m sont affectées d'un coefficient de 0,40.

ARTICLE 3.5.3 - RÉPARTITION

Les charges afférentes à l'installation d'interphone seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1.), sous la dénomination : **CHARGES n° 3 : Charges afférentes à l'installation d'interphone**

CHAPITRE 6 - CHARGES D'ENTRETIEN DU PARKING EXTÉRIEUR

ARTICLE 3.6.1 - DÉFINITION

Les charges d'entretien du parking extérieur comprennent :

Les dépenses entraînées par l'entretien, les réparations de l'ensemble du parking extérieur (aires de circulation y compris les endroits réservés à la jouissance privative (emplacements de parking) etc.).

Les frais d'entretien et de rénovation du marquage au sol.

Les dépenses entraînées par le système de télésurveillance, s'il en existe.

ARTICLE 3.6.2- ÉLÉMENTS PRIS EN CONSIDÉRATION ET MÉTHODE DE CALCUL

La quote-part afférente à chacun des lots concerné pour ces charges d'entretien du sous-sol est établie à l'unité.

ARTICLE 3.6.3 - RÉPARTITION

Les charges d'entretien du sous-sol seront réparties entre les propriétaires des lots concernés.

Elles figurent dans le tableau récapitulatif des différentes catégories de charges (annexé ci-après à ARTICLE 3.7.1.), sous la dénomination : **CHARGES n° 4 : Charges d'entretien du parking**

CHAPITRE 7 - TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DIFFÉRENTES CATÉGORIES DE CHARGES

ARTICLE 3.7.1. - TABLE DE CORRESPONDANCE ET TABLEAU

CHARGES GÉNÉRALES	-Charges générales -Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du
--------------------------	---

	bâtiment
CHARGES N°1	- Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment
CHARGES N°2	- Charges d'eau froide
CHARGES N°3	- Charges afférentes à l'installation d'interphone
CHARGES N°4	- Charges d'entretien du parking extérieur

TABLEAU DES CHARGES

Lot n°	Charges Générales	Charges n° 1	Charges n° 2	Charges n° 3	Charges n° 4
1	173	173	---	203	---
2	139	139	49	163	---
3	206	206	285	218	---
4	136	136	188	143	---
5	254	254	392	273	---
6	30	30	39	---	---
7	37	37	47	---	---
11	5	---	---	---	1
12	5	---	---	---	1
13	5	---	---	---	1
14	5	---	---	---	1
15	5	---	---	---	1
TOTAUX	1000	975	1000	1000	5

CHAPITRE 8 - REPRISE DE VESTIGES

ARTICLE 3.8.1. - En cas de réparation, de reconstruction d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente de vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

**TITRE 4 - MUTATION DE PROPRIÉTÉ ET DE JOUISSANCE,
CONSTITUTION DE DROITS RÉELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES**
CHAPITRE 1 - OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ AUX TIERS

ARTICLE 4.1.1. - Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et des éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables aux dits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

CHAPITRE 2 - MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ

ARTICLE 4.2.1 - Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est à dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

A) COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ARTICLE 4.2.2. - DOCUMENTS PUBLIÉS

Le règlement de copropriété et ses modifications qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra en être portée à l'acte.

Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

ARTICLE 4.2.3. – DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIÉS

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 4.2.4. - CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

B) LES MUTATIONS DE PROPRIÉTÉ ET LES CHARGES
B.1. - Obligation aux charges

ARTICLE 4.2.5. - Il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Toute convention contraire aux dispositions ci-dessus n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

B.2. - Information des parties

ARTICLE 4.2.6. - ÉTAT DATÉ

En vue de l'information des parties, le syndic délivre, à la demande du notaire ou de celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits, un état daté comportant 3 parties :

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

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

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

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

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 et ce d'une manière même approximative;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

La réquisition de délivrer cet état peut être faite lorsqu'il est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

En vue de l'information d'un candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, le syndic peut être requis par le propriétaire du dit lot de lui fournir copie du carnet d'entretien de l'immeuble, la fiche synthétique de la copropriété ainsi que de l'éventuel diagnostic technique global établi dans les conditions de l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation. Le syndic remet ces documents au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier.

ARTICLE 4.2.7. - CARNET D'ENTRETIEN

L'article 18 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 impose au syndic d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par le décret n° 2001-477 du 30 mai 2001.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique global.

ARTICLE 4.2.8. - GARANTIE DE SUPERFICIE

Il est rappelé que le vendeur de lot de copropriété est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014.

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. Une copie des dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 sera également remise lorsque ces dispositions ne sont pas reprises intégralement dans l'acte ou le certificat.

ARTICLE 4.2.9. - FICHE SYNTHETIQUE

L'article 54 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 impose au syndic d'établir une fiche synthétique de la copropriété, elle réunit les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et son bâti.

Le syndic met à jour la fiche synthétique et la met à disposition des copropriétaires.

Cette fiche synthétique doit être annexée en cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

B.3. - Mutation à titre onéreux, droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

ARTICLE 4.2.10. - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

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

B. 4. - Notification des mutations - Élection de domicile

ARTICLE 4.2.11 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

ARTICLE 4.2.12. - ÉLECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIÉTAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie, faute de quoi, son domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu chez le syndic.

B. 5. - Modification des lots

ARTICLE 4.2.13. - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

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

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un nouveau numéro à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

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

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

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

- 1) au syndic de la copropriété 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.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes du dit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE 3 - CONSTITUTION DE DROITS RÉELS

ARTICLE 4.3.1. -COMMUNICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'article 4 du décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967 stipule que :
" Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent."

TITRE 5 - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE 1 - SYNDICAT

ARTICLE 5.1.1 - OBJET

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

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes.

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au TITRE -VI- CHAPITRE -I- .

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 5.1.2- POUVOIRS DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, le décret numéro 67-223 du 17 Mars 1967, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 et l'ensemble des textes subséquents.

ARTICLE 5.1.3- MEMBRES

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 5.1.4 -DÉNOMINATION

Son siège est au 17 rue Le Nostre, à ROUEN dans l'immeuble.

Il a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE L'IMMEUBLE 17 rue Le Nostre, côté cour** ».

CHAPITRE 2 - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTAIRES

A) ÉPOQUE DES RÉUNIONS

ARTICLE 5.2.1 - PREMIÈRE RÉUNION

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

ARTICLE 5.2.2 - NOMINATION DU SYNDIC

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le contrat de mandat du syndic et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

ARTICLE 5.2.3 - RÉCURRENCE

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

ARTICLE 5.2.4 - ASSEMBLÉES EXTRAORDINAIRES

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical, s'il en existe un, ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

B) CONVOCATIONS

B. 1. - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée –

ARTICLE 5.2.5 - Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 5.2.6 - Le conseil syndical, s'il existe ou un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. La notification est délivrée au syndic.

Si la mise en demeure au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de Justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

B. 2. - Contenu des convocations, documents annexés

ARTICLE 5.2.7 - CONTENU DE LA CONVOCATION

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 5.2.8 - DOCUMENTS ANNEXÉS

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

ARTICLE 5.2.9 - DOCUMENTS TENUS A DISPOSITION

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, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon les modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

ARTICLE 5.2.10 - DEMANDES PARTICULIÈRES DES COPROPRIÉTAIRES

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

B 3 - Délai de convocation - Formes –

ARTICLE 5.2.11 - Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou télécopie avec récépissé, ou remise contre récépissé ou émargement.

B 4 - Personnes à convoquer –

ARTICLE 5.2.12 -

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les transferts de propriété ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien propriétaire, antérieurement à la notification du transfert de propriété survenu, n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau propriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société, ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

B 5 - Fixation des lieu, date et heure de la réunion –

ARTICLE 5.2.13 –

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

B 6 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation –

ARTICLE 5.2.14 -

Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, complété par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 des mêmes lois :

1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;

2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

C) TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

ARTICLE 5.2.15 - LIEU

L'assemblée générale se réunit au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 5.2.16 - PRÉSIDENTE

L'assemblée générale élit son président.

Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Toutefois, dans le cas prévu par l'article 50 du décret du 17 mars 1967, le président du tribunal de grande instance peut charger le mandataire de présider l'assemblée.

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

ARTICLE 5.2.17 - SCRUTATEURS

L'assemblée générale désigne également au début de chaque réunion, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

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

ARTICLE 5.2.18 - FEUILLE DE PRÉSENCE

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'assemblée, et le cas échéant, de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée compte tenu des dispositions définies ci-après dans le paragraphe - VOIX - MAJORITÉ-.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

ARTICLE 5.2.19 - COMPOSITION

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre. Toutefois, ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire :

- le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin ;

Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celle de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.

Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues ci-dessus.

Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

ARTICLE 5.2.20 - ORDRE DU JOUR

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été régulièrement effectuées.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 5.2.21 - PROCÈS VERBAL

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

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

D) VOIX – MAJORITÉ

ARTICLE 5.2.22 - VOIX

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 5.2.23 - COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. Cette disposition ne s'applique pas aux organismes d'habitation à loyer modéré vendeur.

ARTICLE 5.2.24 - DÉCISIONS SUR DES FRAIS INCOMBANT A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 5.2.25 - DÉCISIONS SUR DES FRAIS INCOMBANT A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES

Lorsqu'aux termes du présent règlement, les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais

ARTICLE 5.2.26 - MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les décisions autres que celles visées aux articles ci-dessus sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix, notamment :

a) les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L.313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou de ses éléments d'équipement essentiels ;

f) les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) la décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.

h) la décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

ARTICLE 5.2.27 - MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET

1965

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) la désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

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

e) la modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêts collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Un décret en Conseil d'état précise les conditions d'application du présent f ;

g) la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;

j) l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

l) l'installation de compteurs d'énergie thermiques ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction de l'habitation ;

n) l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, 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 maximum de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Ces deux derniers alinéas ne sont pas applicables aux décisions mentionnées aux n et o de cet article.

ARTICLE 5.2.28 - MAJORITÉ DE L'ARTICLE 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les décisions suivantes sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux-tiers des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à ARTICLE -V.II.27- d) ;

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

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste du concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste du concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

ARTICLE 5.2.29 - DÉROGATION SUR LE BUDGET PRÉVISIONNEL

Lorsque le syndicat comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000€, le syndicat peut bénéficier des

dérogations prévues à l'article 17-1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE 5.2.30- DÉLÉGATION DE POUVOIRS

Les dispositions de l'ARTICLE -V.II.27- sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 a de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 5.2.31 - NOTIFICATION DES DÉCISIONS

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé ou remise contre récépissé dans le mois de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965, pour contester les décisions de l'assemblée générale court à compter de la notification.

CHAPITRE 3 - CONSEIL SYNDICAL

ARTICLE 5.3.1 - OBJET

Un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

ARTICLE 5.3.2 - ABSENCE DE CONSEIL SYNDICAL

La décision de ne pas instituer de conseil syndical devra faire l'objet d'une délibération de l'assemblée générale avec la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

ARTICLE 5.3.3. - POUVOIRS DU CONSEIL SYNDICAL

Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, seront adoptées par l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE 4 – SYNDIC

A) NOMINATION - RÉVOCATION - RÉMUNÉRATION -

ARTICLE 5.4.1 - CONSTITUTION

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

ARTICLE 5.4.2 - NOMINATION

Le syndic est nommé par l'assemblée générale dans les conditions fixées par l'article 25c de la loi du 10 juillet 1965.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

ARTICLE 5.4.3 - DURÉE

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic

Cette durée est fixée par le président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 et 2270 du code civil, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue aux deux alinéas précédents.

ARTICLE 5.4.4 - RÉVOCATION DU SYNDIC

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 5.4.5 - DÉMISSION DU SYNDIC

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois à l'avance.

ARTICLE 5.4.6 - ABSENCE DU SYNDIC

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, où en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic, sans en formuler la demande auprès du syndic et sans le mettre en demeure. A défaut, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 Mars 1967.

ARTICLE 5.4.7 - CONTRAT

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

La décision qui désigne le syndic et qui approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 5.4.8 - SYNDIC PROVISOIRE

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, le **Cabinet SAUVAGE GESTION, sis à ROUEN (76000), 91 rue aux Ours**, exercera à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

B) ATTRIBUTIONS

ARTICLE 5.4.9 - RÈGLES GÉNÉRALES

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965, notamment par son article 18 ainsi que par le décret du 17 mars 1967 ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale.

Il est notamment chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde du dit immeuble,
- de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales,
- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sauf décision contraire de l'assemblée générale,
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

ARTICLE 5.4.10 - TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 5.4.11 - PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 5.4.12 - LISTES DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires et titulaires de droit avec l'indication des lots qui leur appartiennent, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 5.4.13 - ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles premier à trois du décret du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble, la fiche synthétique de la copropriété et, le cas échéant, du diagnostic technique global.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

ARTICLE 5.4.14 - COMPTABILITÉ

Le syndic tient la comptabilité du syndicat (le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel) conformément à des règles comptables spécifiques fixées par décret. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000€, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice.

Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Il prépare le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires vote chaque année le budget prévisionnel, lors d'une assemblée générale des copropriétaires, réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Il a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

Pour les syndicats qui comportent au plus quinze lots à usage de logements, bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut dispenser le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat.

Cependant :

- dans les écritures de l'établissement bancaire, doit apparaître un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat ;
- le syndic verse sur ce sous-compte, sans délai, les sommes appartenant au syndicat et y dépose les valeurs lui appartenant. Il y reporte les dépenses effectuées pour son compte ;
- le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci.

ARTICLE 5.4.15- AVANCES – PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions à savoir :

- 1° L'avance constituant la réserve
- 2° Les provisions du budget prévisionnel
- 3° Les provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel
- 4° Les avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux
- 5° Les avances constituées par les provisions spéciales.

ARTICLE 5.4.16 - DÉPÔTS DES FONDS

Lorsque le syndic est soumis aux dispositions de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 ou à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, l'assemblée générale peut décider de ne pas ouvrir un compte bancaire ou postal au nom du syndicat, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation.

ARTICLE 5.4.17 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 5.4.18 - ACTION EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, et en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 808 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque propriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

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.

C) EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 5.4.19 -

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

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

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

CHAPITRE 5 - PAIEMENT DES CHARGES – AVANCES – PROVISIONS – RECOUVREMENT DES CHARGES DU SYNDICAT

ARTICLE 5.5.1 - PROVISIONS – AVANCES

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

Les provisions et les avances sont exigibles par le syndic suivant les modalités suivantes.

La réserve

L'avance constituant la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

Les provisions du budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne. Toutefois, s'il ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles.

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

Les provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

- 1) des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- 2) des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1) et 2) ci-dessus. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1) La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

2) La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Les avances correspondant à un plan pluriannuel

Les avances correspondant à un plan pluriannuel pour permettre des travaux d'amélioration ou de reconstruction seront versées au syndic suivant un échéancier pouvant courir sur plusieurs années.

Les avances constituées par les provisions spéciales

Le syndic est chargé de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965.

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

Une provision en cas d'urgence

Une provision d'urgence peut être demandée dans les conditions prévues à l'ARTICLE -V.IV.10- ci-dessus.

ARTICLE 5.5.2 - INTÉRÊTS DE RETARD

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

ARTICLE 5.5.3 - RECOUVREMENT DES FONDS ET DES IMPAYÉS

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue au budget prévisionnel, passé un délai de 30 jours après la première mise en demeure, les autres provisions de l'exercice non encore échues deviennent immédiatement exigibles.

Les frais de recouvrement de charges impayées, exposés par le syndicat à l'encontre d'un copropriétaire sont imputables à ce dernier. Le copropriétaire est dispensé de toute participation aux frais de procédure lorsque sa prétention est déclarée fondée par le juge.

ARTICLE 5.5.4 - SÛRETÉS

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965 et l'article 34 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994. (nouvel Art. 2103-1er bis du code civil).

ARTICLE 5.5.5 - INDIVISIBILITÉ – SOLIDARITÉ

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel en conséquence, pourra exiger leur entière exécution, de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers, et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

CHAPITRE 6 -ASSURANCES

ARTICLE 5.6.1.- ASSURANCE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble objet des présentes sera assuré par le syndicat, contre :

a) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'eau, le vol, l'électricité et les bris de glaces fixées aux murs (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un lot ou contre les locataires et occupants de ce lot).

b) le recours des voisins et le recours des locataires.

c) la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc.).

ARTICLE 5.6.2 .-CHOIX DE L'ASSUREUR ET DU CONTRAT

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment de l'évaluation des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 5.6.3 ASSURANCE COMPLÉMENTAIRE

Les copropriétaires qui estimerait insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 5.6.4. ASSURANCE DU COPROPRIÉTAIRE

Chaque copropriétaire sera tenu de souscrire une assurance responsabilité civile en sa qualité de copropriétaire occupant ou de copropriétaire non occupant et d'assurer, en ce qui concerne son propre lot le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

ARTICLE 5.6.5 ENCAISSEMENT DES INDEMNITÉS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, à charge par lui d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 5.6.6 RÉPARTITION DES INDEMNITÉS

Les indemnités de sinistres seront sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstitution. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS COMMUNES

Les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 et par le décret du 17 mars 67, à l'exception de la mise en demeure visée à l'article 19 de ladite loi, sont valablement faites par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance.

TITRE 6- DÉCISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE 1 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

ARTICLE 6.1.1. - PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 6.1.2. - MAJORITÉ

Les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 6.1.3. - PARTIES PRIVATIVES

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

ARTICLE 6.1.4. - RÉPARTITION DES CHARGES

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 6.1.5. - PARTICIPATION AUX CHARGES

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

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

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de décision dans ces conditions, si 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 de la loi du 10 juillet 1965 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, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE 2 -ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

A) ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 6.2.1. -ACQUISITIONS PAR LE SYNDICAT

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 6.2.2. -MAJORITÉ

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

B) ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 6.2.3. -ACTE DE DISPOSITION

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 6.2.4. - MAJORITÉ EN CAS D'OBLIGATION LÉGALES OU RÉGLEMENTAIRES

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptées par l'assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de décision dans ces conditions, si 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 de la loi du 10 juillet 1965 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, peut statuer à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 6.2.5. -MAJORITÉ DANS LES AUTRES CAS

Les décisions concernant les actes de disposition autre que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 6.2.6. -RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire, au respect de la destination de l'immeuble.

CHAPITRE 3 - AMÉLIORATION – ADDITION – SURÉLEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs, ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, modifiés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

Notamment, les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé ou à surélever bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou de la cession par le syndicat de son droit de surélévation dans les conditions prévues à l'article 35 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE 4 - RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX COPROPRIÉTÉS EN DIFFICULTÉ

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat dans les conditions des articles 29-1 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965, modifiés par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et les articles 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967.

TITRE 7- DOCUMENTS ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés, après mention :

1/ Le projet d'état descriptif de division établi par le Cabinet GE 360 en date du 14 mai 2019, contenant notamment :

- un plan de situation
- un plan de régularisation cadastrale
- un plan d'intérieur par niveau :

rez-de-chaussée	(indice 0.2)
1er étage	(indice 0.2)
2ème étage	(indice 0.2)
sous-sol	(indice 0.2)

2/ Attestations de superficie loi Carrez pour les lots numéros 1 à 5 établies par le Cabinet GE 360, Géomètre-Expert, susnommé.

3/ Diagnostic technique global établi par le Cabinet QUALIOM ECO en date 26 avril 2019.

4/ Diagnostic amiante réalisé sur l'ensemble de l'immeuble par la société DEFIM, le 12 juin 2013.

5/ Copie de l'acte contenant état descriptif de division volumétrique établi par Maître Alexandra ROBBES, Notaire soussigné en date de ce jour.

MENTION DE CLOTURE : 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

Le requérant donne tous pouvoirs au notaire soussigné à l'effet de procéder à l'immatriculation de la copropriété objet des présentes.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de

sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de ROUEN 1 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 nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de

l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

AVOVENTES

