

20959202
XG/AR/

Acte 02 - MODIFICATION ETAT DESCRIPTIF
+ ETABLISSEMENT REGLEMENT DE COPROPRIETE
8 bis Boulevard de la Liberté

**L'AN DEUX MILLE VINGT,
LE QUINZE DÉCEMBRE**

**A FREJUS (Var), 1373 Avenue de Provence, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Xavier GHIO, Notaire soussigné, membre de la Société par
Actions Simplifiée dénommée « NOT@ZUR », titulaire d'un Office Notarial à la
Résidence de FREJUS 83600, 1373 Avenue de Provence,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

**Le syndicat des copropriétaires de la copropriété située 8Bis Bld de la
Liberté, 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS, dont le siège est à ladite adresse, 8
Bis Bld de la Liberté, 83520 ROQUEBRUNE SUR ARGENS, non immatriculée au
SIREN.**

Représenté par :

**L'AGENCE GENERALE IMMOBILIERE, dont le siège est à 967 Avenue de la
Corniche d'Azur, 83370 SAINT AYGULF, Agissant en qualité de syndic de ladite
copropriété, nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des
copropriétaires en date du 25 juin 2020, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes
en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 25 juin 2020 dont
copie demeurera ci-annexée. Ladite assemblée générale n'ayant fait l'objet d'aucun
recours ainsi qu'il résulte d'un mail établi par l'AGENCE GENERALE IMMOBILIERE
en date du 24 novembre 2020 qui demeurera également ci-annexée.**

**Ladite AGENGE GENERALE IMMOBILIERE représentée par son gérant
ladite société.**

**A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble ou
ensemble immobilier situé à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (VAR), 8 Bis Boulevard
DE LA LIBERTE.**

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 ;

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS (VAR), 8 Bis Boulevard DE LA LIBERTE

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BD	410	1 Place de l'Eglise	00 ha 02 a 67 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé.

1°) L'immeuble ou ensemble immobilier a été divisé initialement en 19 lots numérotés de 1 à 19 aux termes d'un état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS, le **23 Novembre 1981** publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER, le 1^{er} décembre 1981 volume 5061 numéro 2.

Aux termes de cet acte, les lots 1, 2, 3, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 19 initialement créés, ont été supprimés et remplacés par les lots 20 à 37.

RÉSUMÉ DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION ORIGINALE

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
20	Sous-sol	Une cave	indéterminée
21	Sous-sol	Une cave	indéterminée
22	RDC	Un atelier	indéterminée

23	RDC	Un appartement	indéterminée
24	RDC	Une cave	indéterminée
25	RDC	Une cave	indéterminée
26	RDC	Une cave	indéterminée
27	1ER	Une pièce	indéterminée
28	1ER	Un appartement	indéterminée
29	1ER	3 pièces et chambre	indéterminée
30	1ER	Une pièce	indéterminée
31	2EME	Un appartement	indéterminée
32	2EME	Une pièce	indéterminée
33	2EME	Surplus du 2 ^{ème} étage	indéterminée
34	3EME	Une pièce	indéterminée
35	3EME	3 pièces	indéterminée
36	3EME	Un débarras	indéterminée
37	3EME	Surplus du 3 ^{ème} étage	indéterminée

2°) L'état descriptif de division a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître PLUMIER, notaire à AGAY le **31 Mars 1983**, publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 1ER le 25 mai 1983, volume 6002, numéro 16.

Aux termes dudit acte, le lot numéro 33 a été supprimé et remplacé par les lots 38 et 39

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
20	Sous-sol	Une cave	indéterminée
21	Sous-sol	Une cave	indéterminée
22	RDC	Un atelier	indéterminée
23	RDC	Un appartement	indéterminée
24	RDC	Une cave	indéterminée
25	RDC	Une cave	indéterminée
26	RDC	Une cave	indéterminée
27	1ER	Une pièce	indéterminée
28	1ER	Un appartement	indéterminée
29	1ER	3 pièces et chambre	indéterminée
30	1ER	Une pièce	indéterminée
31	2EME	Un appartement	indéterminée
32	2EME	Une pièce	indéterminée
33	2EME	Surplus du 2 ^{ème} étage	SUPPRIME et REPLACE PAR LES LOTS 38 et 39
34	3EME	Une pièce	indéterminée
35	3EME	3 pièces	indéterminée
36	3EME	Un débarras	indéterminée
37	3EME	Surplus du 3 ^{ème} étage	indéterminée
38	2EME	Un appartement	indéterminée
39	2EME	Un appartement	indéterminée

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, un lot à usage de cave portant le numéro 40, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 25 juin 2020, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Me MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS le 23 novembre 1983 et au modificatif à état descriptif de division établi par Me PLUMIER, notaire à AGAY le 31 mars 1983 à la création du nouveau lot portant le numéro 40 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 40

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée commune, place de l'église :

Lot teinté en vert sur le plan niveau 0, situation actuelle, comprenant : une cave

Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
20	Sous-sol	Une cave	indéterminée
21	Sous-sol	Une cave	indéterminée
22	RDC	Un atelier	indéterminée
23	RDC	Un appartement	indéterminée
24	RDC	Une cave	indéterminée
25	RDC	Une cave	indéterminée
26	RDC	Une cave	indéterminée
27	1ER	Une pièce	indéterminée
28	1ER	Un appartement	indéterminée
29	1ER	3 pièces et chambre	indéterminée
30	1ER	Une pièce	indéterminée
31	2EME	Un appartement	indéterminée
32	2EME	Une pièce	indéterminée
33	2EME	Surplus du 2 ^{ème} étage	SUPPRIME et REMPLACE PAR LES LOTS 38 et 39
34	3EME	Une pièce	indéterminée
35	3EME	3 pièces	indéterminée
36	3EME	Un débarras	indéterminée
37	3EME	Surplus du 3 ^{ème} étage	indéterminée
38	2EME	Un appartement	indéterminée
39	2EME	Un appartement	Indéterminée
40	RDC	Une cave	CREE PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION – ATTRIBUTION DE QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES PARTICULIERES ET MISE A JOUR DE LA DESIGNATION DES LOTS

Les copropriétaires entendant attribuer à chaque lot de copropriété des quotes-parts de parties communes particulières, affecter des charges de cage d'escalier et mettre à jour la désignation des lots, une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 25 juin 2020, a autorisé cette modification.

Une copie de cette assemblée certifiée conforme par le syndic est annexée, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Me MIRAMON, notaire à ROQUEBRUNE SUR ARGENS le 23 novembre 1983 et au modificatif à état descriptif de division établi par Me PLUMIER, notaire à AGAY le 31 mars 1983 aux modifications suivantes :

La nouvelle désignation des lots, le calcul des tantièmes de copropriété et les charges d'escalier ont été calculé par le Cabinet ARPENTEURS GEOMETRES, géomètre expert à JUAN LES PINS le 9 Juillet 2018 ainsi qu'il résulte du document intitulé « Modification à l'état descriptif de division en copropriété selon l'ordonnance de référé n° 17/02696, minute n° 17/00375 en date du 3 mai 2017 » ci-annexé.

Il en résulte ce qui suit :

Lot numéro vingt (20) ex numéro 1 (ancienne désignation) :

Au niveau -1 du bâtiment unique, entrée indépendante par le lot n° 22 et le boulevard de la liberté :

Lot teinté en magenta sur le plan Niveau -1, situation actuelle, et comprenant :
deux pièces à usage de cave
et les 6/1000 des parties communes générales
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt (20) (nouvelle désignation) :

Au niveau -1 du bâtiment unique, entrée indépendante par le lot n° 22 et le boulevard de la liberté :

Lot teinté en magenta sur le plan Niveau -1, situation actuelle, et comprenant :
deux pièces à usage de cave
et les 6/1000 des parties communes générales
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : Ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 22.

Lot numéro vingt et un (21) ex numéro 12 (ancienne désignation) :

Au sous-sol :

Une cave portant le numéro 2 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt et un (21) (nouvelle désignation) :

Au sous-sol :

Une cave portant le numéro 2 au plan de masse Au sous-sol :
Une cave portant le numéro 2 au plan de masse
Et les 3/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : Ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 23.

Lot numéro vingt-deux (22) ex numéro 2 (ancienne désignation) :

Un atelier portant le numéro 1 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-deux (22) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée indépendante boulevard de la liberté :
Lot teinté en magenta sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant :
un salon, une cuisine, un coin chambre, une salle d'eau, la volée de marches menant
au sous-sol
Et les 60/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : Ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 20.

Lot numéro vingt-trois (23) ex numéro 11 (ancienne désignation) :

Au rez-de-chaussée :
Un appartement comprenant trois pièces et cuisine, portant le numéro 2 du
plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-trois (23) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée indépendante boulevard de la liberté :
Lot teinté en bleu sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant : un
salon avec placard, un hall d'entrée avec placard, une cuisine, un dégagement, un
rangement, une salle de bains, un placard, un WC, et la volée de marche menant au
sous-sol
Et les 142/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : Ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 21.

Lot numéro vingt-quatre (24) ex numéro 15 (ancienne désignation) :

Au rez-de-chaussée :
Une cave portant le numéro 2 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-quatre (24) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée indépendante Place de l'Eglise :
Lot teinté en magenta sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant :
une chambre avec placard, une zone située au fond du garage
Et les 29/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) ex numéro 14 (ancienne désignation) :

Au rez-de-chaussée :
Une cave portant le numéro 6 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-cinq (25) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée indépendante Rue de l'Eglise :
Lot teinté en orange sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant : un
garage avec mezzanine
Et les 6/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) (ancienne désignation) :

Au rez-de-chaussée :

Une cave portant le numéro 5 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-six (26) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée indépendante Rue de l'Eglise :
Lot teinté en vert sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant : une cuisine avec placard et la volée de marches menant à l'étage supérieur
Et les 29/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) ex numéro 3 (ancienne désignation) :

Au premier étage :
Une pièce portant le numéro 1 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-sept (27) (nouvelle désignation) :

Au niveau 1 du bâtiment unique, entrée commune place de l'Eglise :
Lot teinté en bleu sur le plan niveau 1, situation actuelle et comprenant : un salon, une cuisine, une chambre et une salle d'eau avec WC
Et les 60/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) ex numéro 8 (ancienne désignation) :

Au premier étage :
Un appartement de deux pièces portant le numéro 2 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-huit (28) (nouvelle désignation) :

Au niveau 1 du bâtiment unique, entrée commune par le lot n° 29, Place de l'Eglise :
Lot teinté en magenta sur le plan niveau 1, situation actuelle et comprenant : trois chambres, une salle d'eau avec WC et un dégagement
Et les 56/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 29

Lot numéro vingt-neuf (29) ex numéro 13 (ancienne désignation) :

Au premier étage :
Un appartement de trois pièces et une chambre obscure portant le numéro 2 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro vingt-neuf (29) (nouvelle désignation) :

Au niveau 0 et 1 du bâtiment unique, entrée commune Place de l'Eglise :
Lot teinté en orange :
- sur le plan niveau 0, situation actuelle et comprenant : une volée de marches menant au niveau 1, un dégagement et une cave
-sur le plan niveau 1, situation actuelle et comprenant : un salon, une cuisine, une chambre, une salle d'eau, un WC, un dégagement et une terrasse
Et les 125/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : ce lot pourra être réuni avec le lot numéro 28

Lot numéro trente (30) (ancienne désignation) :

Au premier étage :

Une pièce portant le numéro 5 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente (30) (nouvelle désignation) :

Au niveau 1 du bâtiment unique, entrée indépendante par le lot n° 26, Rue de l'Eglise :

Lot teinté en vert sur le plan niveau 1, situation actuelle et comprenant : une chambre, une salle d'eau, un WC avec placard et dégagement
Et les 32/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) ex numéro 10 (ancienne désignation) :

Au deuxième étage :

Un appartement portant le numéro 4 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente et un (31) (nouvelle désignation) :

Au niveau 2 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :

Lot teinté en magenta sur le plan niveau 2, situation actuelle et comprenant : non accessible
Et les 55/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) ex numéro 16 (ancienne désignation) :

Au deuxième étage :

Une pièce portant le numéro 3 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-deux (32) (nouvelle désignation) :

Au niveau 2 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :

Lot teinté en vert sur le plan niveau 2, situation actuelle et comprenant : un salon, une bibliothèque et une salle d'eau avec WC
Et les 62/1.000èmes des parties communes générales.
NOTA : ce lot pourra être réuni avec lot numéro 38

Lot numéro trente-quatre (34) ex numéro 18 (ancienne désignation) :

Au troisième étage :

Une pièce portant le numéro 3 au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-quatre (34) (nouvelle désignation) :

Au niveau 3 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :

Lot teinté en vert sur le plan niveau 3, situation actuelle et comprenant : une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec WC et un rangement à -1,80m de hauteur
Et les 47/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) ex numéro 5 (ancienne désignation) :

Au troisième étage :

Trois pièces mansardées portant le numéro 1c au plan de masse
Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-cinq (35) (nouvelle désignation) :

Au niveau 3 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :
 Lot teinté en bleu sur le plan niveau 3, situation actuelle et comprenant : deux
 pièces à usage de rangement sous combles
 Et les 82/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) ex numéro 7 (ancienne désignation) :

Au troisième étage :
 Un débarras portant le numéro 1b au plan de masse
 Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-six (36) (nouvelle désignation) :

Au niveau 3 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :
 Lot teinté en magenta sur le plan niveau 3, situation actuelle et comprenant :
 deux pièces à usage de rangement
 Et les 33/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) ex numéro 19 (ancienne désignation) :

Au troisième étage :
 Le surplus du troisième étage portant le numéro 1a au plan de masse
 Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-sept (37) (nouvelle désignation) :

Au niveau 3 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :
 Lot teinté en orange sur le plan niveau 3, situation actuelle et comprenant :
 une pièce à usage de rangement sous combles
 Et les 19/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) ex numéro 33, ex numéro 17 (ancienne désignation) :

Au deuxième étage :
 Un studio portant le numéro 33 au plan de masse
 Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-huit (38) (nouvelle désignation) :

Au niveau 2 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :
 Lot teinté en orange sur le plan niveau 2, situation actuelle et comprenant :
 une chambre, un dressing et un rangement
 Et les 43/1.000èmes des parties communes générales.
 NOTA : ce lot pourra être réuni avec lot numéro 32

Lot numéro trente-neuf (39) ex numéro 33, ex numéro 17 (ancienne désignation) :

Au deuxième étage :
 Un appartement portant le numéro 33 au plan de masse
 Quote-part dans la propriété du sol : indéterminée

Lot numéro trente-neuf (39) (nouvelle désignation) :

Au niveau 2 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :

Lot teinté en bleu sur le plan niveau 2, situation actuelle et comprenant : une chambre, une cuisine, un salon et une salle de bain avec WC

Et les 109/1.000èmes des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) (nouveau lot) :

Au niveau 0 du bâtiment unique, entrée commune, Place de l'Eglise :

Lot teinté en vert sur le plan niveau 0, situation actuelle, comprenant : une cave

Et les 2/1.000èmes des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
20	Sous-sol	Une cave	6/1000
21	Sous-sol	Une cave	3/1000
22	RDC	Un appartement	60/1000
23	RDC	Un appartement	142/1000
24	RDC	Un appartement	29/1000
25	RDC	Un garage	6/1000
26	RDC	Un appartement	29/1000
27	1ER	Un appartement	60/1000
28	1ER	Un appartement	56/1000
29	1ER	Un appartement	125/1000
30	1ER	Un appartement	32/1000
31	2EME	Un appartement	55/1000
32	2EME	Un appartement	62/1000
33	2EME	Surplus du 2 ^{ème} étage	SUPPRIME et REMPLACE PAR LES LOTS 38 et 39
34	3EME	Un appartement	47/1000
35	3EME	Un appartement	82/1000
36	3EME	Un appartement	33/1000
37	3EME	Un appartement	19/1000
38	2EME	Un appartement	43/1000
39	2EME	Un appartement	109/1000
40	RDC	Une cave	2/1000

**TABEAU RECAPITULATIF DES CHARGES PARTICULIERES
AFFERANTE A LA CAGE D'ESCALIER :**

Ces lots ont leur accès par la Place de l'Eglise

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
27	1ER	Un appartement	79/1000
28	1ER	Un appartement	75/1000
29	1ER	Un appartement	164/1000
31	2EME	Un appartement	79/1000
32	2EME	Un appartement	90/1000

34	3EME	Un appartement	75/1000
35	3EME	Un appartement	131/1000
36	3EME	Un appartement	53/1000
37	3EME	Un appartement	31/1000
38	2EME	Un appartement	62/1000
39	2EME	Un appartement	159/1000
40	RDC	Une cave	2/1000

ADAPTATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'article 81-17° de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre modifiée dispose que l'assemblée générale doit décider à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives intervenues depuis son établissement.

Par suite, l'assemblée générale de la copropriété s'est réunie le 25 juin 2020, et a décidé, à la majorité de l'article 24, sur présentation du projet du présent acte, d'adapter le règlement dont s'agit au droit positif, et par suite de le reprendre complètement en un seul document qui se substituera, dans ses règles, au règlement originnaire.

Aux termes de cette assemblée, tous pouvoirs ont été donnés au syndic sus-nommé à l'effet d'intervenir aux présentes.

Une copie certifiée conforme du procès-verbal de cette assemblée est annexée, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

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

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les combles.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'**IMMEUBLE**, notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.

- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.

- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.

- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.

- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.

- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.

- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.

- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Section II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

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

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est exclusivement destiné à usage d'habitation.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

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

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

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

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de **l'ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

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

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

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

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

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

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

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

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

CHARGES DE L'IMMEUBLE

1°/- DEFINITION

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. -

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

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

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

II. -

a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

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

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

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

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

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

2°/ -REPARTITION

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

3°/ - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

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

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propiétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

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

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

4°/ -MUTATION

I. - Sauf conventions particulières passées entre l'ancien et le nouveau copropriétaire et portées à la connaissance du syndic lors de la formalité d'avis ci-après exposée au II, ceux-ci sont tenus au paiement des sommes mises en recouvrement de la manière suivante :

- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

5°/ - LOCATION

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

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

6°/ - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 61 du décret du 17 mars 1967.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - GENERALITES

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

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

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

Il est dénommé syndicat des copropriétaires de l'immeuble 8Bis Bld de la Liberté.

Il a son siège à **L'IMMEUBLE**.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

3°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

2°/ - DECISIONS

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, 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 ci-dessus 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'intérêt 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'Etat précise les conditions d'application du présent f.

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

h) 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 nationale 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 thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les 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 et 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.

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

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

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

D – Emprunts collectifs

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la loi du 10 juillet 1965 et 41 du décret du 17 mars 1967.

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

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

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

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

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

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en

informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

2°/ - ADMINISTRATION ET GESTION

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

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

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

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

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

Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 décembre 2000, le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de **L'IMMEUBLE** et le tenir à jour.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et des articles 55 et 58 du décret du 17 mars 1967.

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

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

CONSEIL SYNDICAL

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

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

AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

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

RISQUES CIVILS - ASSURANCES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

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

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

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

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

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

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

ANNULATION DES CONVENTIONS ANTERIEURES

Le présent règlement aura désormais force de loi entre les copropriétaires actuels et ceux futurs.

Par suite, ce règlement se substitue purement et simplement au règlement originaire et à ses modificatifs éventuels.

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.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires n'est pas encore immatriculé.

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.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais sont supportés par le requérant.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

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

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de quinze euros (15,00 eur).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de DRAGUIGNAN 2 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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 Electronique 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 des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur 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.FR

**et le notaire Me GHIO
XAVIER a signé**

**à L'OFFICE
L'AN DEUX MILLE VINGT
LE QUINZE DÉCEMBRE**

