

Département de
Maine et Loire

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE LONGUÉ-JUMELLES**

Séance du 27 Janvier 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-sept janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune régulièrement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au nombre prescrit par la Loi, à la Mairie, sous la présidence de Monsieur Frédéric MORTIER, Maire.

Présents : Mmes et MM. MORTIER Frédéric - PEHU Nicole - LEFEBVRE Sylvain - PLOQUIN Nathalie - PEGE Patrice - LEROUX Laëtitia - NIORE Yann - DELAUNAY Marie-Thérèse - LEGENDRE Jean-Pierre - LE COQ Sylviane - LABUSSIÈRE Gilles - RICHARD Françoise - CHAUSSERAIS Samuel - MANCEAU Nathalie - RICOU Michel - DUPUIS Alain - RAPICAULT Cynthia - GABILLER Christophe - MABILLEAU Danielle - MORAND Edgar - SCHOUBERT Odette - ROGEREAU Monique - RUEL Guylène - BOUDIN Maryvonne - JOUBARD Jean-Pierre

Absents excusés : GUILLET Véronique donne pouvoir à DELAUNAY Marie-Thérèse
LHERMITEAU Perrine donnant pouvoir à PEHU Nicole
MARIONNEAU Jean-Noël donnant pouvoir à ROGEREAU Monique
TOUATI Karim

Mme PLOQUIN Nathalie a été désignée secrétaire de séance.

Date de la convocation : 19/01/2026
Date d'affichage : 30/01/2026
Nombre de Conseillers en exercice : 29
Nombre de Conseillers présents : 25

Objet : Foncier – création d'une copropriété pour l'immeuble sis 6 Place Montplaisir avec cession du lot n°02 à MELDOMYS - (01/2026-13)

La Ville est propriétaire d'un immeuble sis 6 Place Montplaisir, cadastré 168 AB 441 et 168 AB 442, d'une surface bâtie de 181 m². Cet immeuble comprend à son RDC ainsi qu'aux R+1 et R+2 un local communal. En vue de la cession des R+1 et R+2 à MELDOMYS pour réhabilitation en un logement, la Ville a sollicité le cabinet de géomètres-experts INITIO CONSEIL pour l'établissement d'un Etat Descriptif de Division (EDD) de l'intégralité de l'immeuble et pour la rédaction d'un règlement de copropriété (cf. annexe 1), dans l'objectif de créer une copropriété avec MELDOMYS. Pour rappel, l'Etat Descriptif de Division établit la description des deux lots et fixe le calcul des quotes-parts de parties communes pour répartir les charges. Le règlement de copropriété quant à lui détermine les parties privatives et communes et fixe les règles qui définissent les droits et obligations des copropriétaires et les règles de fonctionnement de la copropriété.

Lot numéro un (1) :

Dans le Bâtiment, un local communal comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un porche, un hall, deux salles, un dégagement, deux rangements, trois WC ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un rangement ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un WC ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un garage ;
- Figurant sous teinte rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

Et les quatre cent quatre-vingt-trois millièmes (483/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le Bâtiment, un local communal en triplex comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : une entrée privative, un dégagement, un escalier privatif desservant le 1^{er} étage ;
- Au premier étage, un premier palier, deux combles, un dégagement, un WC, une salle avec balcon, une seconde salle, un escalier privatif desservant le second étage ;
- Au second étage, un second palier, des combles non aménagés.

Figurant sous teinte verte aux plans d'identification des lots ci-annexés.

Et les cinq cent dix-sept millièmes (517/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Tableau récapitulatif DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° du Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1000 ^{èmes}
1	Unique	RDC	Local Communal	483
2	Unique	RDC, 1 ^{er} et 2 ^{ème}	Local Communal	517
TOTAL				1000

Considérant que l'immeuble sis 6 Place Montplaisir ne répond aucunement à besoin d'intérêt général ou à un service public,

Considérant la nécessité de procéder à une mise en copropriété de l'immeuble pour cession du lot n°02 à MELDOMYS,

Considérant que l'immeuble divisé est soumis au régime de la copropriété organisé par la Loi du 10 juillet 1965. Le règlement de copropriété est un document obligatoire qui s'impose à toute personne copropriétaire d'un lot de la copropriété ainsi qu'à tous les acquéreurs successifs de chacun des lots et à tous les occupants de la copropriété, qu'ils soient propriétaires ou locataires,

Vu l'avis de de la Direction Départementale des Finances Publiques n° 28036037 en date du 05/12/2025,

Vu le projet d'Etat Descriptif de Division (EDD) de l'ensemble immobilier sis 6 Place Montplaisir,

Vu le projet de règlement de copropriété de l'ensemble immobilier sis 6 Place Montplaisir,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment l'article L. 2221-1 relatif à la gestion des biens relevant du domaine privé des collectivités territoriales,

Vu la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,

Sur proposition de Madame Marie-Thérèse DELAUNAY, Adjointe au Maire en charge de l'Habitat,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE** l'Etat Descriptif de Division ainsi que le règlement de copropriété de l'immeuble sis 6 Place Montplaisir cadastré 168 AB 441 et 168 AB 442 ;
- **AUTORISE** la cession du lot n°2 de la copropriété susmentionnée à MELDOMYS pour un montant de 20 000 €, frais d'acte à charge de l'acquéreur ;
- **MANDATE** Maître Maud CHERBONNEAU-PALOMBA, notaire à Longué-Jumelles, pour la réalisation de l'acte contenant l'Etat Descriptif de Division, le règlement de copropriété et la cession à MELDOMYS, ainsi que tous documents afférents à ce dossier ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à représenter les intérêts de la commune au sein de la copropriété à constituer et à signer toutes les pièces relatives à cette décision.

Pour extrait certifié conforme,
Le Secrétaire de séance,

N. PLOQUIN



Le Maire,

F. MORTIER

100533601
MCP/MCP/

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ,
LE**

**A LONGUE-JUMELLES (Maine et Loire), 3 Place de la Mairie,
Maître Maud CHERBONNEAU-PALOMBA, notaire associée de la Société
d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée « JUBERT & PALOMBA
ASSOCIES », titulaire de deux Offices Notariaux, à LONGUE-JUMELLES (Maine
et Loire), 3 Place de la Mairie, et à MONTREUIL-BELLAY (Maine et Loire), Route
de Méron, Impasse du Cimetière, soussignée, identifié sous le numéro CRPCEN
49044,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La personne morale de droit public **COMMUNE DE LONGUE-JUMELLES**,
Autre collectivité territoriale, située dans le département de , dont l'adresse du
siège est à LONGUE-JUMELLES (49160), 1 place de la Mairie, identifiée sous le
numéro SIREN 214901803.

Est représentée à l'acte par Monsieur Frédéric MORTIER, Maire de
LONGUE-JUMELLES ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une
délibération du Conseil Municipal en date du ++++ dont un extrait dudit conseil est ci-
annexé.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à **LONGUE-
JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE), 6 place Montplaisir.**

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
en application des 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** :

La SELARL INITIO CONSEIL, géomètre-expert à SAUMUR (49400) 21 rue
Dacier a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant
aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance,
affectation, superficie, 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 la destination et les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à l'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.

Une copie du règlement, ainsi que de ses modificatifs le cas échéant, devra être remise à chacun des copropriétaires.

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 par l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

"Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° 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 mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition 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 de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation 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 d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme."

- que les règles dimensionnelles figurent à l'article R 156-1 du Code de la construction et de l'habitation ci-après littéralement rapporté :

"La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième.

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 155-1, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre."

- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel doivent être accessibles à tous au sens de l'article L 111-1 du Code de la construction et de l'habitation, dans les cas et selon les conditions déterminés par les articles L 162-1 à L 164-3 du même Code ;
- 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 la SELARL INITIO CONSEIL le 28 octobre 2025 dont le détail est [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.

V. – Etat d'occupation actuelle de l'immeuble :
Libre de toute occupation ou location.

CECI EXPOSÉ, il est établi **P'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et le **REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ** concernant un immeuble ou ensemble immobilier dont la désignation actuelle est précisée ci-après.

PLAN**PREMIERE PARTIE : DESIGNATION et DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

ARTICLE 1	DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN
D'ASSIETTE	
ARTICLE 2	PROPRIETE
ARTICLE 3	DESCRIPTION
ARTICLE 4	DESTINATION et USAGE GENERAL DE
L'IMMEUBLE	

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 5	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE
-----------	---

TITRE I : Désignation des lots**TITRE II: Tableau récapitulatif****TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE****TITRE I – DEFINITION ET USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**

ARTICLE 6	DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES
ARTICLE 7	USAGE DES PARTIES COMMUNES
ARTICLE 8	USAGE DES PARTIES PRIVATIVES
ARTICLE 9	CLAUSE PARTICULIERE

TITRE II - DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 10	CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
ARTICLE 11	CHARGES MITOYENNES
ARTICLE 12	CHARGES PRIVATIVES
ARTICLE 13	METHODE DE CALCUL

TITRE III – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 14	SYNDICAT
ARTICLE 15	CONSEIL SYNDICAL
ARTICLE 16	ASSEMBLEE GENERALE
ARTICLE 17	DISPOSITIONS RELATIVES A CERTAINES
COPROPRIETES	
ARTICLE 18	PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX - GARANTIE
ARTICLE 19	ASSURANCES
ARTICLE 20	OPERATIONS DIVERSES
ARTICLE 21	DISPOSITIONS DIVERSES

PREMIERE PARTIE

SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE I - DESIGNATION GENERALE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à LONGUE-JUMELLES (MAINE-ET-LOIRE), 6 place Montplaisir

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
168	AB	441	6 place Montplaisir	00ha 00a 14ca
168	AB	442	6 place Montplaisir	00ha 01a 67ca
Surface totale				00ha 01a 81ca

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné ci-dessus est figuré au plan ci [annexé](#).

Ces parcelles proviennent de la division suivante :

- d'un immeuble issu du domaine non cadastré, désormais cadastré préfixe 168 section AB numéro 441 pour une superficie de 00ha 00a 14ca
- d'un immeuble originellement cadastré préfixe 168 section AB numéro 290 lieudit « 6 place Montplaisir » pour une superficie de 00ha 01a 66ca, désormais cadastré préfixe 168 section AB numéro 442 pour une superficie de 00ha 01a 67ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par la SELARL INITIO CONSEIL géomètre expert à SAUMUR, le 28 octobre 2025 sous le numéro 753 D.

Ce document d'arpentage demeurera [annexé](#) à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée [annexée](#).

ARTICLE 2 - PROPRIETE

Origine avant le 1^{er} janvier 1956.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION

I. Description de l'immeuble

Bâtiment unique, sans espaces extérieurs, composé de trois niveaux, comprenant savoir :

Au Rez-de-Chaussée :

- Un local communal avec porche, hall, deux salles communales, dégagement, deux rangements et trois WC, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un rangement, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un WC, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un garage, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Une entrée privative, un dégagement et un escalier privatif desservant le premier étage, accès depuis la Place Montplaisir.

Au premier étage :

- Un palier, un escalier privatif desservant le second étage, un dégagement, un WC, deux salles, un balcon, deux combles non aménagés, accès depuis la Place Montplaisir via l'escalier privatif du rez-de-chaussée ;

Au second étage :

- Un palier, des combles non aménagés, accès depuis la Place Montplaisir via les escaliers privatifs du rez-de-chaussée et du premier étage.

II. Plans

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants établis par Monsieur Grégory GRELLET, SELARL INITIO CONSEIL, Géomètre-Expert DPLG, demeurant 12 Allée Joseph Touchais à SAUMUR, à savoir :

- Plan Parcellaire (plan EDD 1/5) ;
- Plan du Rez-de-chaussée (plan EDD 2/5) ;
- Plan du 1^{er} étage (plan EDD 3/5) ;
- Plan du 2^{ème} étage (plan EDD 4/5) ;
- Plan de Bornage et de Division (plan EDD 5/5).

ARTICLE 4 – DESTINATION ET USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à un usage de locaux communaux sous réserve des autorisations administratives nécessaires (destination, Mairie, usage, Préfecture ...).

- Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. L'exercice d'activités professionnelles libérales est toutefois autorisé dans les lots à usage d'habitation dans les conditions ci-après, à l'exclusion de toute activité industrielle ou artisanale, de toute activité de fabrication ou de réparation, des commerces de vente de produits quelconques dans les lieux, des écoles d'enseignement et de l'exploitation de spectacles ou de réunions publiques sur place.
- L'exercice des activités professionnelles libérales susvisées est autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif notamment liés au bruit et aux odeurs pour l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est autorisée, ainsi que la location de meublées de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du code de tourisme.

DEUXIEME PARTIE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 5 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE sera divisé en DEUX (2) lots numérotés de 1 à 2

TITRE I. DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Dans le Bâtiment, un local communal comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un porche, un hall, deux salles, un dégagement, deux rangements, trois WC ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un rangement ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un WC ;
 - Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un garage ;
- Figurant sous teinte rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

Et les quatre cent quatre-vingt-trois millièmes (483/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Dans le Bâtiment, un local communal en triplex comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : une entrée privative, un dégagement, un escalier privatif desservant le 1^{er} étage ;
 - Au premier étage, un premier palier, deux combles, un dégagement, un WC, une salle avec balcon, une seconde salle, un escalier privatif desservant le second étage;
 - Au second étage, un second palier, des combles non aménagés.
- Figurant sous teinte verte aux plans d'identification des lots ci-annexés.

Et les cinq cent dix-sept millièmes (517/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TITRE II. TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière.

N° du Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1000 ^{èmes}
1	Unique	RDC	Local Communal	483
2	Unique	RDC, 1 ^{er} et 2 ^{ème}	Local Communal	517
TOTAL				1000

TROISIEME PARTIE
REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I – DEFINITION ET USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES**ARTICLE 6 – DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES****I) PARTIES COMMUNES****A) PARTIES COMMUNES GENERALES - PCG****1) Définition des parties communes générales**

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

2) Désignation des parties communes générales

Les parties communes générales comprennent notamment :

- La totalité du sol ;

- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives ;

- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ;

- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds ;

- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe) y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) ;

- Les cloisons séparatives de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

3) Droits accessoires aux parties communes

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1967, sont accessoires aux parties communes :

- 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 des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,

- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,

- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

- Le droit d'affichage sur les parties communes,

- Le droit de construire afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B) PARTIES COMMUNES SPECIALES - PCS

Sans objet.

C) PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

Sans objet.

II) PARTIES PRIVATIVES

1) Définition des parties privatives

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons affectés à usage privatif, hors étanchéité ; ainsi que la structure porteuse du balcon du lot n°1 ;
- les plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- les bouches de VMC et prises d'air ;
- 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.

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

III) PARTIES MITOYENNES

Les cloisons, clôtures ou vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs dans parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

ARTICLE 7 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

I. Généralités

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

celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

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

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée. La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

II. Aspect extérieur de l'immeuble

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'immeuble. Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. En outre, l'apposition des panonceaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Le syndic de la copropriété pourra, par ailleurs, autoriser l'apposition sur les parties communes de plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises. En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision individuels (parabole, antenne ...), dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble sont interdites.

Sauf autorisation expresse donnée par l'assemblée générale, l'installation d'appareils de climatisation par les copropriétaires à l'extérieur des bâtiments (façades et balcon) est interdite.

III. Services collectifs et éléments d'équipement

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

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

ARTICLE 8 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

I) Occupation

Les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

II) Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

III) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment les tapages diurnes comme nocturnes troublant la tranquillité de l'immeuble, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause de trouble, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble sont formellement interdits.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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

La détention des animaux familiers est autorisée, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage du chauffage collectif.

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

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

IV) Utilisation des fenêtres et du balcon

I. L'utilisation du balcon ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite

Les éventuels aménagements et décorations apportés par le copropriétaire du lot n°2 au balcon ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic.

A défaut, ils devront être déposés, et ce aux frais exclusifs du copropriétaire du lot n°2.

II. Le copropriétaire du lot n°2 bénéficiant du balcon devra le maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; il sera responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'il pourrait apporter.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords du balcon et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore le balcon par quelques matériaux que ce soit. Les canisses ou autres matériaux posés sur les garde corps du balcon sont strictement interdits.

Le balcon doit rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

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

V) Harmonie de l'immeuble

Les fenêtres, garde-corps et barres d'appui, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces fenêtres, garde-corps ou barres d'appui, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les volets et les stores.

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

VI) Travaux et modifications

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

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, 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.

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

VII) Sécurité - Salubrité

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation. Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

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

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

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

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

VIII) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

IX) Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé des boîtes aux lettres d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres ne pourra être installée par qui que ce soit sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

X) Antenne extérieure individuelle

Sans objet.

XI) Matières inflammables

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

XIV) Dispositions diverses

1) Accès aux locaux privatifs

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

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

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres et pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

2) Carence d'entretien des parties privatives

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

ARTICLE 9 – CLAUSE PARTICULIERE

Sans objet.

TITRE II – DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges.
- Et pour chacune de ces catégories de fixer :
- Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
- La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

ARTICLE 10 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

I) CHARGES COMMUNES GENERALES

Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

1) Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

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

I. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
- les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

II. Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

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

III. Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères.

IV. Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

V. Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :

- aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles ; l'écoulement des eaux pluviales et des

eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;

- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;

- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

2) Répartition

Les charges communes générales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quoteparts de copropriété générales.

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

II) CHARGES COMMUNES SPECIALES

Sans objet.

ARTICLE 11 – CHARGES MITOYENNES

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

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

ARTICLE 12 – CHARGES PRIVATIVES

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

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

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

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

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

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 – METHODE DE CALCUL

Aux termes du troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que « tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

Article 5 :

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

Article 10 (d'Ordre Public) :

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées."

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5."

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »"

I) CALCUL DES QUOTEPARTS DES PARTIES COMMUNES

1) Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie habitable et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

- La consistance comprenant notamment la nature :

Nature	Coefficient
Locaux communaux	1
Garage	0,40
Porche	0,30
Combles non aménagés	0,15
Balcon, escaliers privatifs	0,10

- La situation comprenant notamment le niveau :

Etage du lot	Coefficient
Rez-de-chaussée	0,95
1er étage	1,00
2ème étage	0,98

- La vue, l'éclairage, l'ensoleillement :

Compte-tenu de l'homogénéité de l'immeuble, il est appliqué un coefficient unique de 1.

2) Quote-part des parties communes spéciales de bâtiment
Sans objet.

II) ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

1) Répartition des charges des parties communes

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quoteparts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

2) Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Sans objet.

TITRE III – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6-3 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Nomination du syndic provisoire

A compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété, la fonction de syndic sera assurée provisoirement par **Monsieur Frédéric MORTIER, Maire de LONGUE JUELLES – Mairie – Place de la Mairie – BP29 – 49160 LONGUE JUELLES.**

Dans un délai d'un an à compter de sa prise de fonction, le syndic provisoire devra organiser la tenue de la première assemblée générale.

ARTICLE 14 – SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, et a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 6 PLACE MONTPLAISIR - JUELLES** ».

Son siège est à LONGUE JUELLES, dans l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre lieu choisi par délibération prise conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

ARTICLE 15 – CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriétaires, sauf exceptions prévues par la loi du 10 juillet 1965, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

S'il existe, ce conseil syndical sera formé d'au moins trois membres.

Le fonctionnement du conseil syndical est régi par les articles 21, 17-1 et 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965 et par les articles 22, 24 à 27, 21-1 et 26-1, 48 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 16 – ASSEMBLEE GENERALE

Dans tout syndicat de copropriétaires, sauf exceptions prévues par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale, sur convocation préalable en la forme fixée par la loi.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic, sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le décret du 17 mars 1967.

Les décisions sont prises conformément aux règles de majorités fixées par la loi.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES A CERTAINES COPROPRIETES

I) Dispositions relatives aux petites copropriétés

Il est rappelé que conformément aux articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétés dont le syndicat comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000€, sont soumises à certaines règles particulières d'administration, dont :

- Absence d'obligation de constituer un conseil syndical
- Absence d'obligation de tenue d'une comptabilité en partie double

L'article 41-12, ci-après reproduit, permet aux copropriétaires de prendre certaines décisions sans avoir à convoquer l'assemblée générale :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation »

Pour l'application de cet article, il est renvoyé aux articles 42-3 à 42-5 du décret du 17 mars 1967, ci-dessous littéralement rapportés :

Article 42-3

« En application de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ;
- par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du présent décret ;
- par courrier, sur support papier ou électronique. »

Article 42-4

« Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire. »

Article 42-5

« Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents.

Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.

Sont annexés au procès-verbal mentionné au premier alinéa les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote. »

II) Dispositions relatives aux copropriétés à deux

Il est rappelé que conformément aux articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétés dont le syndicat est composé de deux copropriétaires sont soumises à certaines règles particulières d'administration, dont :

- Dispositions particulières pour les syndicats non professionnels
- Dispositions spécifiques sur les règles de majorité et la prise de décisions

Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application se rapportant à ces copropriétés sont littéralement rapportées ci-dessous.

Article 41-13 loi 10 juillet 1965

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires. »

Article 41-14 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée. »

Article 41-15 loi 10 juillet 1965

« En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires. »

Article 42-6 décret 17 mars 1967

« L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire mentionné à l'article 41-15 de la loi du 10 juillet 1965 dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi précitée. »

Article 41-16 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence. »

Article 41-17 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'opposition.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires. »

Article 42-7 décret 17 mars 1967

« Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire. »

Article 42-8 décret 17 mars 1967

« La notification d'une décision prise en application de l'article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats. »

Article 42-10 décret 17 mars 1967

« La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire. »

Article 41-18 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre. »

Article 42-9 décret 17 mars 1967

« Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires en application de l'article 41-18 de la loi du 10 juillet 1965 ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales. »

Article 41-19 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai. »

Article 41-20 loi 10 juillet 1965

« Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire. »

Article 42-11 décret 17 mars 1967

« Sont annexées à l'état des dépenses et créances tenu en application des dispositions de l'article 41-20 de la loi du 10 juillet 1965, toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement. »

Article 41-21 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut. »

Article 41-22 loi 10 juillet 1965

« Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. »

Article 42-12 décret 17 mars 1967

« Le président du tribunal judiciaire saisi en application de l'article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 statue selon la procédure accélérée au fond. »

Article 41-23 loi 10 juillet 1965

« L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil. »

ARTICLE 18 - PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

I. Le syndic peut exiger le versement : 1°/ -De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel. 2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. 3°/ -Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, définies à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance. 4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale. 5°/ Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; 6°/ Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; 7°/ Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. 1°/ -La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967. Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs. 2°/ -Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées. Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours. 3°/ -Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

ARTICLE 19 - ASSURANCES

I. La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurerait seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme 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 contre les risques suivants :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant) ;

-

La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction) ; par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III. Les questions relatives à l'assurance seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV. L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

V. Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI. Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

ARTICLE 20 - OPERATIONS DIVERSES

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6-3 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

1) Mutations de propriété

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits, un état daté comportant trois parties.

- 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 chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

-des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

-des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

- des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des avances exigibles.

II. 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 chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- des provisions 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.

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- 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.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible 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.

Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

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

Mutation entre vifs

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

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - 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.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

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

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

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

Le mot « syndicats » comprend le syndic principal et le syndic secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant : « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ; « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours. « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente. « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur. »

Mutation par décès

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

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

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



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

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

2) Indivision – Démembrement de la propriété

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 Judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des indivisaires.

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

II. En cas d'usufruit, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des nus-propriétaires.

III. Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

3) Modifications des lots

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

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

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

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

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

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

-au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction,

-au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

4) Hypothèque

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

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) Location d'un emplacement de stationnement PMR inclus dans les parties communes

Sans objet.

7) Action en justice

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

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Administration de la copropriété

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2) Accessibilité de la documentation propre à la copropriété

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

3) Adoption de la forme coopérative pour le syndicat

Conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, en particulier ses articles 14 et 17-1, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.

4) Urbanisme

Les documents d'urbanisme sont annexés.

5) Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;

2° Un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction ;

3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;

4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'immeuble a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été établi par la société DIAGAMTER le 7 octobre 2025. Une copie est [annexée](#).

6) Fiche synthétique

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic. Son défaut d'établissement est à la fois un motif de révocation du syndic et d'une pénalité financière automatique à sa charge. Elle doit être remise à tout acquéreur dès l'avant-contrat en application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

7) Dossier de diagnostics techniques

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques incluant notamment les diagnostics exigés par l'article L 126-17 du Code de la construction et de l'habitation.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation	Immeuble bâti	La durée du plan

	dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme		
--	---	--	--

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non-respect de cette obligation.

Réglementation sur le saturnisme

L'**IMMEUBLE** ayant été construit avant le 1^{er} janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb des parties privatives établi par la société DIAGAMTER le 24 septembre 2025 n'a pas révélé de risque d'exposition au plomb et est [annexé](#).

Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Un "Dossier Amiante ", tant pour les parties communes que privatives a été établi le 24 septembre 2025 par la société DIAGAMTER. Un exemplaire de ce dossier est [annexé](#).

Etat parasitaire

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 126-24 du Code de la construction et de l'habitation, ainsi qu'il résulte d'une consultation préfectorale est ci-[annexée](#).

Mérules

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le requérant déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Installation de gaz naturel

Le requérant déclare que l'**IMMEUBLE** ne possède aucune installation.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

La vente ne portant pas sur des locaux affectés en tout ou partie à l'habitation, ainsi déclaré, il n'y a pas lieu, conformément aux dispositions de l'article L 134-7 du Code de la construction et de l'habitation, de produire d'état de l'installation électrique.

Diagnostic de performance énergétique

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi, le **BIEN** entrant dans l'une des catégories d'exceptions prévues par l'article R 126-15 du Code de la construction et de l'habitation.

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodrômes

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodrômes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal.

Etat des risques

Un état des risques est [annexé](#).

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données CASIAS
- La base de données ERRIAL
- La base de données GEORISQUES

Une copie de chacune de ces consultations est [annexée](#).

Servitudes

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

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.

ENREGISTREMENT - PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de MAINE ET LOIRE, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Comprenant deux dispositions indépendantes (l'état descriptif de division et le règlement de copropriété) donnant toutes deux ouverture à la taxe de publicité foncière fixe de 125 euros, un seul droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu. En effet, par mesure de simplification, lorsque les dispositions indépendantes d'un même acte donnent toutes, considérées isolément, ouverture à des droits fixes d'enregistrement, seul est perçu le droit fixe le plus élevé (BOI-ENR-DG-20-20-60-20120912 numéro 80).

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

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 collaborateur 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 traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- 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 ou concourant 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 la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

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. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : dpo.not@adnov.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

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 en-tête du présent acte.

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

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

Concernant l'immeuble sis
6, Place Montplaisir (Jumelles)
LONGUE JUMUELLES

Appartenant à **La commune de LONGUE JUMELLES**

Dressé sous la référence d'archives **D25352**

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : DESIGNATION et DESTINATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1	DESIGNATION DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE
ARTICLE 2	PROPRIETE
ARTICLE 3	DESCRIPTION
ARTICLE 4	DESTINATION et USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 5	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE
-----------	---

TITRE I : Désignation des lots

TITRE II: Tableau récapitulatif

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I – DEFINITION ET USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 6	DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES
ARTICLE 7	USAGE DES PARTIES COMMUNES
ARTICLE 8	USAGE DES PARTIES PRIVATIVES
ARTICLE 9	CLAUDE PARTICULIERE

TITRE II - DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 10	CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
ARTICLE 11	CHARGES MITOYENNES
ARTICLE 12	CHARGES PRIVATIVES
ARTICLE 13	METHODE DE CALCUL

TITRE III – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 14	SYNDICAT
ARTICLE 15	CONSEIL SYNDICAL
ARTICLE 16	ASSEMBLEE GENERALE
ARTICLE 17	DISPOSITIONS RELATIVES A CERTAINES COPROPRIETES
ARTICLE 18	PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX - GARANTIE
ARTICLE 19	ASSURANCES
ARTICLE 20	OPERATIONS DIVERSES
ARTICLE 21	DISPOSITIONS DIVERSES

L'AN DEUX MILLE _____,
LE _____,
A _____

Maître _____, Notaire soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée _____, Notaires Associés" titulaire d'un office notarial à _____, _____ rue _____.

A reçu le présent acte contenant **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble sis Place Montplaisir (Jumelles), 49160 LONGUE JUMELLES à la requête de la commune de LONGUE JUMELLES.**

PRESENCE – REPRESENTATION

La Commune de **LONGUE JUMELLES** est représentée par **Monsieur Frédéric MORTIER, Maire de LONGUE JUMELLES.**

Lequel/Laquelle a établi ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET LE REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble situé à LONGUE JUMELLES (Maine et Loire), 6, Place Montplaisir (Jumelles).**

PREAMBULE

I - Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents :

Il a pour objet :

1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble qui définit les lots de copropriété lesquels comprennent une partie privative et une quote-part indivise de parties communes.

2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs ou de tous les copropriétaires, ou les parties communes à jouissance privative affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot, et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

3°) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes à tous ou à certains copropriétaires, ou sur les parties communes à jouissance privative.

4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.

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

II - Les dispositions du présent règlement de copropriété et ses modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et ayants cause.

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

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

III. -A titre d'information, les articles n°1, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites. Ces articles encadrent de manière précise :

- le champ d'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
- la propriété indivise des parties communes générales ou spéciales,
- les droits et obligations des copropriétaires,
- la répartition des charges générales de l'immeuble,
- la répartition des charges d'équipements,
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- les assemblées générales des copropriétaires,
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété,
- s'il existe, le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil Syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat
- les règles de majorité pour les votes en assemblée générale,
- les modalités d'administration et de gestion des petites copropriétés (celles qui comportent au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou dont le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €), et des copropriétés dont le syndicat est composé de deux copropriétaires,
- les recours possibles contre une décision de l'assemblée générale,
- la scission de copropriété,
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires,
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté,
- la surélévation et la construction de bâtiment,

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

1. 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, à savoir :
 - Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1^{er} 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 ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
 - Toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 1 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

L'assiette de la présente copropriété, objet des présentes, figurant au cadastre de la commune de LONGUE JUMELLES, section 168 AB, parcelles n° 441 et 442, sise 6, Place Montplaisir (Jumelles) a une superficie totale réelle après bornage et division de cent quatre-vingt-un mètres carrés (181m²).

Elle est confinée au Nord, à l'Est, au Sud, à l'Ouest par la Place Montplaisir.

Section	N°	Adresse	Contenance cadastrale
168 AB	441	6, Place Montplaisir	0a 14ca
168 AB	442	6, Place Montplaisir	01a 67ca
Total :			1a 81ca

ARTICLE 2 – PROPRIETE

(Description à compléter par le notaire):

- Origine de la propriété ;
- Acquisition ;
- Permis de construire.

Le REQUERANT est propriétaire de l'immeuble objet des présentes, par suite des faits et actes suivants :

Suivant acte reçu par le notaire (nom du notaire qui a procédé à la vente du terrain ou de l'immeuble), le (date de la vente sus-mentionnée), M. (ou Mme ou la société civile immobilière) a acquis de :

- Désignation des personnes propriétaires (origine trentenaire)
- Si personnes individuelles, préciser si elles étaient mariées, sous quel régime, si elles avaient leur pleine et entière capacité juridique

S'il existe des servitudes grevant ou bénéficiant à l'immeuble ou au groupe d'immeubles bâtis elles doivent être mentionnées.

Le requérant s'est engagé à se conformer :

- à la réglementation relative à la dépollution des sols ;
- aux différents plans de prévention des risques prescrits.
- Aux dispositions de l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION

I DESCRIPTION DU TERRAIN

L'assiette foncière de la présente copropriété a fait l'objet d'un plan bornage et de division fixant les limites de propriété établie par le Géomètre-Expert soussigné sous la référence D25352.

Une copie du plan de bornage et de division est annexée aux présentes.

II DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble sera composé d'un bâtiment unique, sans espaces extérieurs, composé de 3 niveaux.

DESIGNATION PAR BATIMENT ET PAR NIVEAU :

Au Rez-de-Chaussée :

- Un local communal avec porche, hall, 2 salles communales, dégagement, 2 rangements et 3 WC, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un rangement, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un WC, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Un garage, accès depuis la Place Montplaisir ;
- Une entrée privative, un dégagement et un escalier privatif desservant le 1^{er} étage, accès depuis la Place Montplaisir.

Au 1^{er} étage :

- Un palier, un escalier privatif desservant le 2^{ème} étage, un dégagement, un WC, 2 salles, 1 balcon, 2 combles non aménagés, accès depuis la Place Montplaisir via l'escalier privatif du Rez-de-Chaussée ;

Au 2^{ème} étage :

- Un palier, des combles non aménagés, accès depuis la Place Montplaisir via les escaliers privatifs du Rez-de-Chaussée et du 1^{er} étage.

III PLANS

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants établis par Monsieur Grégory GRELLET, Géomètre-Expert DPLG, demeurant 12 Allée Joseph Touchais à DOUÉ EN ANJOU, à savoir :

- Plan Parcellaire (plan EDD 1/5) ;
- Plan du Rez-de-chaussée (plan EDD 2/5) ;
- Plan du 1^{er} étage (plan EDD 3/5) ;
- Plan du 2^{ème} étage (plan EDD 4/5) ;
- Plan de Bornage et de Division (plan EDD 5/5).



ARTICLE 4 – DESTINATION et USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à un usage de locaux communaux sous réserve des autorisations administratives nécessaires (destination, Mairie, usage, Préfecture ...).

Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires. L'exercice d'activités professionnelles libérales est toutefois autorisé dans les lots à usage d'habitation dans les conditions ci-après, à l'exclusion de toute activité industrielle ou artisanale, de toute activité de fabrication ou de réparation, des commerces de vente de produits quelconques dans les lieux, des écoles d'enseignement et de l'exploitation de spectacles ou de réunions publiques sur place.

L'exercice des activités professionnelles libérales susvisées est autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif notamment liés au bruit et aux odeurs pour l'exercice des droits des autres copropriétaires.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est autorisée, ainsi que la location de meublées de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du code de tourisme.



DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 5 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en 2 lots numérotés de **1 à 2 inclus**.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et des quoteparts de la propriété indivise des parties communes générales. Cette quotepart est exprimée en millièmes (**1000^{èmes}**).

Les lots composant l'immeuble sont ci-après désignés conformément à l'état descriptif de division établi le 28/10/2025 par la SARL INITIO CONSEIL, cabinet de Géomètre-Expert, sous la référence de dossier D25352, littéralement retranscrit ci-dessous :

TITRE I : Désignation des lots

Lot n°1

Dans le Bâtiment, un local communal comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un porche, un hall, 2 salles, un dégagement, 2 rangements, 3 WC ;
- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un rangement ;
- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un WC ;
- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : un garage ;

Figurant sous teinte rose aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**Et les quatre cent quatre-vingt-trois millièmes des parties communes générales,
Ci..... 483 / 1000**

Lot n°2

Dans le Bâtiment, un local communal en triplex comprenant :

- Au rez-de-chaussée, accès depuis la place Montplaisir : une entrée privative, un dégagement, un escalier privatif desservant le 1^{er} étage ;
- Au 1^{er} étage, un 1^{er} palier, deux combles, un dégagement, un WC, une 1^{ère} salle avec balcon, une 2^{ème} salle, un escalier privatif desservant le 2^{ème} étage ;
- Au 2^{ème} étage, un 2^{ème} palier, des combles non aménagés ;

Figurant sous teinte verte aux plans d'identification des lots ci-annexés.

**Et les cinq cent dix-sept millièmes des parties communes générales,
Ci..... 517 / 1000**

TITRE II : Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi conformément à l'article 71-5 du Décret numéro 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret numéro 2012-1462 du 26 décembre 2012, pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière :

Etat Descriptif de Division en Copropriété dont l'assiette est définie par la parcelle section 168 AB n°441 et 442 à LONGUE JUMELLES (49).

N° du Lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part PCG en 1000 ^{èmes}
1	Unique	RDC	Local Communal	483
2	Unique	RDC, 1 ^{er} et 2 ^{ème}	Local Communal	517
TOTAL				1000

TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I – DEFINITION ET USAGE DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

ARTICLE 6 – DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

I) PARTIES COMMUNES

A) PARTIES COMMUNES GENERALES - PCG

1) Définition des parties communes générales

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans les proportions ci-après indiquées, et il est, par suite, expressément entendu qu'elles ne sauraient, en aucun cas, être régies par les articles 815 et suivants du Code Civil.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

2) Désignation des parties communes générales

Les parties communes générales comprennent notamment :

- La totalité du sol ;
- Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les gros murs de façades, pignons, refends, voiles, piliers, poteaux et autres et, d'une façon générale, les éléments verticaux et horizontaux de structure, leurs revêtements intérieurs, extérieurs, à l'exception des revêtements superficiels dans les parties privatives ;
- Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) ou la toiture terrasse du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ;
- Le gros œuvre des planchers, tels les poutres et dalles, à l'exclusion des revêtements de sols et des plafonds ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eaux, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations pouvant être affectées à l'usage exclusif d'un lot et après le robinet d'arrêt s'il existe) y compris les parties des canalisations ou conduites affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, se trouvant à l'intérieur des parties privatives jusqu'au branchement particulier sur le robinet d'arrêt. Les gaines et réseaux de toute nature avec leurs accessoires (têtes de souche de cheminées s'il en existe, etc.), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs et encore qu'elles puissent ne desservir qu'un seul local

privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif et sis à l'intérieur de celui-ci) ;

- Les cloisons séparatives de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacements fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant éventuellement entre l'ensemble immobilier, objet des présentes, et les fonds voisins.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative, font partie des choses communes, tous les objets, fixes ou mobiles qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un propriétaire déterminé.

3) Droits accessoires aux parties communes

Conformément à l'article 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1967, sont accessoires aux parties communes :

- 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 des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- Le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- Le droit d'affichage sur les parties communes,
- Le droit de construire afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont rattachés sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ; elles ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

B) PARTIES COMMUNES SPECIALES - PCS

Sans objet.

C) PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE PRIVATIVE

Sans objet.



II) PARTIES PRIVATIVES

1) Définition des parties privatives

Les parties privatives sont les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé, c'est-à-dire la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons affectés à usage privatif, hors étanchéité ; ainsi que la structure porteuse du balcon du lot n°1 ;
- les plafonds ;
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes ;
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs ;
- les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons ;
- les enduits et revêtements intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent ; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets ;
- les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation ;
- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur ;
- les bouches de VMC et prises d'air ;
- 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.

Les locaux et espaces qui, aux termes de l'Etat Descriptif de Division ci-dessus établi, sont compris dans la composition d'un lot, et sont affectés à l'usage exclusif et particulier du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, à charge pour chaque copropriétaire d'en assurer l'entretien et le fonctionnement, suivant les règles et conditions fixées au présent règlement de copropriété.

III) PARTIES MITOYENNES

Les cloisons, clôtures ou vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs dans parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

ARTICLE 7 – USAGE DES PARTIES COMMUNES

I. Généralités

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

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

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée. La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

II. Aspect extérieur de l'immeuble

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

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'immeuble. Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Le syndic de la copropriété pourra, par ailleurs, autoriser l'apposition sur les parties communes de plaques professionnelles dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, le tout sous réserve de l'obtention des autorisations administratives requises. En cas de difficultés, il sera référé de la question à l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision individuels (parabole, antenne ...), dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'immeuble sont interdites.

Sauf autorisation expresse donnée par l'assemblée générale, l'installation d'appareils de climatisation par les copropriétaires à l'extérieur des bâtiments (façades et balcon) est interdite.

III. Services collectifs et éléments d'équipement

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

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

ARTICLE 8 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

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

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

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

I) Occupation

Les appartements ou locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

Aucun commerce ou aucune profession commerciale ne pourra être exercé dans l'immeuble, sauf dérogation accordée par ledit règlement de copropriété ou le cas échéant par l'assemblée générale à la majorité requise par la loi du 10 juillet 1965, sans préjudice des autorisations administratives ou autres qui seraient nécessaires.

L'exercice des professions libérales y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité des immeubles, ni enfin, gêner par l'odeur et le bruit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

II) Location

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

Les baux ou engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement.

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite, mais la location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

III) Tranquillité de l'immeuble

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment les tapages diurnes comme nocturnes troublant la tranquillité de l'immeuble, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause de trouble, le tout compte tenu de la destination de l'immeuble sont formellement interdits.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

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

La détention des animaux familiers est autorisée, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibre du chauffage collectif.

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

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

IV) Utilisation des fenêtres et du balcon

I. L'utilisation du balcon ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite

Les éventuels aménagements et décorations apportés par le copropriétaire du lot n°2 au balcon ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic.

A défaut, ils devront être déposés, et ce aux frais exclusifs du copropriétaire du lot n°2.

II. Le copropriétaire du lot n°2 bénéficiant du balcon devra le maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; il sera responsable de tous dommages, fissures, fuites, etc. provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'il pourrait apporter.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété

Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords du balcon et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet. Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore le balcon par quelques matériaux que ce soit. Les canisses ou autres matériaux posés sur les garde corps du balcon sont strictement interdits.

Le balcon doit rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

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

V) Harmonie de l'immeuble

Les fenêtres, garde-corps et barres d'appui, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Ces fenêtres, garde-corps ou barres d'appui, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les volets et les stores.

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

VI) Travaux et modifications

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

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement, 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.

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'immeuble devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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

VII) Sécurité - Salubrité

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement entretenues par les occupants des locaux concernés. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et "chasses d'eau" en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation. Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

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

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excède la limite de charge des planchers ou celle qui sera déterminée par l'architecte de l'immeuble.

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

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

VIII) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble.

L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.



IX) Boîtes aux lettres

En fonction de l'organisation de l'immeuble, il pourra être installé des boîtes aux lettres d'un modèle arrêté par le syndic. Aucune boîte aux lettres ne pourra être installée par qui que ce soit sans autorisation préalable de l'Assemblée Générale.

X) Antenne extérieure individuelle

Sans objet.

XI) Matières inflammables

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

XIV) Dispositions diverses

1) Accès aux locaux privatifs

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

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

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres et pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

2) Carence d'entretien des parties privatives

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

ARTICLE 9 – CLAUSE PARTICULIERE

Sans objet.



TITRE II – DEFINITION ET ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges.
- Et pour chacune de ces catégories de fixer :
 - Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

ARTICLE 10 – CHARGES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

I) CHARGES COMMUNES GENERALES

Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble (charges communes générales)

1) Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

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

I. Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune :

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que la rémunération du syndic, les frais de fonctionnement du syndicat et du conseil syndical ;
- les honoraires de l'architecte de la copropriété (désigné par le syndic ou par l'assemblée générale) ou de l'architecte concepteur de l'immeuble (lorsqu'il est recouru à ses services) ;
- les honoraires des avocats et conseils, au cas où il serait fait appel à leurs services (étant entendu que, dans le cas où leur intervention serait nécessitée par les agissements d'un copropriétaire ne respectant pas les prescriptions du présent règlement, lesdits honoraires lui incomberaient personnellement et devraient être remboursés uniquement par lui) ;
- la différence constatée entre la somme des consommations d'eau relevées aux compteurs individuels situés dans les gaines palières et la consommation d'eau indiquée au compteur général ;
- les salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun général, ainsi que les charges sociales et fiscales, et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents.

II. Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit auxquels seront assujetties toutes les « Parties communes générales » de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires :

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

III. Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'enlèvement des boues, éclairage général des circulations communes ou privatives et des ordures ménagères.

IV. Les primes d'assurance souscrites par le Syndicat contre l'incendie et les dégâts des eaux, contre la responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires du fait de ses préposés ou des parties communes générales.

V. Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :

- aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles ; l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;
- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Et, généralement, toutes les dépenses de quelque nature qu'elles soient, afférentes aux parties communes générales à l'usage de tous les copropriétaires de l'immeuble ci-dessus définies ou consécutives à leur utilisation et qui ne font pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

2) Répartition

Les charges communes générales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quoteparts de copropriété générales.

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.

II) CHARGES COMMUNES SPECIALES

Sans objet.

ARTICLE 11 – CHARGES MITOYENNES

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

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

ARTICLE 12 – CHARGES PRIVATIVES

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

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

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

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

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

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 13 – METHODE DE CALCUL

Aux termes du troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que *« tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »*

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

Article 5 :

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

Article 10 (d'Ordre Public) :

"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées."

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

I) CALCUL DES QUOTEPARTS DES PARTIES COMMUNES.

1) Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie habitable et les superficies annexes (balcon, terrasse, jardin...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

- La consistance comprenant notamment la nature :

Nature	Coefficient
Locaux communaux	1
Garage	0,40
Porche	0,30
Combles non aménagés	0,15
Balcon, escaliers privatifs	0,10

- - La situation comprenant notamment le niveau :

Etage du lot	Coefficient
Rez-de-chaussée	0,95
1er étage	1,00
2ème étage	0,98

- La vue, l'éclaircissement, l'ensoleillement :

Compte-tenu de l'homogénéité de l'immeuble, il est appliqué un coefficient unique de 1.



2) Quote-part des parties communes spéciales de bâtiment

Sans objet.

II) ELEMENTS PERMETTANT DE FIXER LA REPARTITION DES CHARGES

Conformément aux dispositions de l'article 10, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun d'autre part.

1) Répartition des charges des parties communes

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quoteparts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 comme défini ci-dessus.

2) Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun

Sans objet.

TITRE III – ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6-3 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

Nomination du syndic provisoire

A compter de l'entrée en vigueur du présent règlement de copropriété, la fonction de syndic sera assurée provisoirement par **Monsieur Frédéric MORTIER**, Maire de LONGUE JUMELLES – Mairie – Place de la Mairie – BP29 – 49160 LONGUE JUMELLES.

Dans un délai d'un an à compter de sa prise de fonction, le syndic provisoire devra organiser la tenue de la première assemblée générale.

ARTICLE 14 – SYNDICAT

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, et a pour dénomination « **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS 6 PLACE MONTPLAISIR - JUMELLES** ».

Son siège est à **LONGUE JUMELLES**, dans l'immeuble. Il pourra être transféré en tout autre lieu choisi par délibération prise conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

ARTICLE 15 – CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriétaires, sauf exceptions prévues par la loi du 10 juillet 1965, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

S'il existe, ce conseil syndical sera formé d'au moins trois membres.

Le fonctionnement du conseil syndical est régi par les articles 21, 17-1 et 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965 et par les articles 22, 24 à 27, 21-1 et 26-1, 48 du décret du 17 mars 1967.

ARTICLE 16 – ASSEMBLEE GENERALE

Dans tout syndicat de copropriétaires, sauf exceptions prévues par la loi du 10 juillet 1965, les copropriétaires se réunissent au moins une fois par an en assemblée générale, sur convocation préalable en la forme fixée par la loi.

L'assemblée générale est convoquée par le syndic, sauf s'il en est disposé autrement dans la loi du 10 juillet 1965 ou le décret du 17 mars 1967.

Les décisions sont prises conformément aux règles de majorités fixées par la loi.

ARTICLE 17 – DISPOSITIONS RELATIVES A CERTAINES COPROPRIETES**I) Dispositions relatives aux petites copropriétés**

Il est rappelé que conformément aux articles 41-8 à 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétés dont le syndicat comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000€, sont soumises à certaines règles particulières d'administration, dont :

- Absence d'obligation de constituer un conseil syndical
- Absence d'obligation de tenue d'une comptabilité en partie double

L'article 41-12, ci-après reproduit, permet aux copropriétaires de prendre certaines décisions sans avoir à convoquer l'assemblée générale :

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation »

Pour l'application de cet article, il est renvoyé aux articles 42-3 à 42-5 du décret du 17 mars 1967, ci-dessous littéralement rapportés :

Article 42-3

« En application de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote selon l'une des modalités suivantes :

- par présence physique, y compris dans le cadre d'une délégation de vote ;*
- par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique admis par décision de l'assemblée générale dans les conditions de l'article 13-1 du présent décret ;*
- par courrier, sur support papier ou électronique. »*

Article 42-4

« Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 41-12 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic organise la consultation du syndicat dans les vingt et un jours suivant la demande adressée par un copropriétaire. »

Article 42-5

« Chaque décision prise par voie de consultation est consignée sur un procès-verbal établi et signé par le syndic, comportant le sens du vote de chaque copropriétaire et la signature des copropriétaires présents.

Ce procès-verbal est annexé au registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Lorsque le copropriétaire a participé à la consultation par visioconférence ou audioconférence, il confirme le sens de son vote par tout moyen dans les quarante-huit heures qui suivent la réunion. A défaut, la décision n'est pas valablement prise.

Sont annexés au procès-verbal mentionné au premier alinéa les écrits par lesquels les copropriétaires ont exprimé ou confirmé le sens de leur vote. »

II) Dispositions relatives aux copropriétés à deux

Il est rappelé que conformément aux articles 41-13 à 41-23 de la loi du 10 juillet 1965, les copropriétés dont le syndicat est composé de deux copropriétaires sont soumises à certaines règles particulières d'administration, dont :

- Dispositions particulières pour les syndics non professionnels
- Dispositions spécifiques sur les règles de majorité et la prise de décisions

Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et de son décret d'application se rapportant à ces copropriétés sont littéralement rapportées ci-dessous.

Article 41-13 loi 10 juillet 1965

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires. »

Article 41-14 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation au IV de l'article 18, lorsque le syndic est non professionnel, il peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée. »

Article 41-15 loi 10 juillet 1965

« En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires. »

Article 42-6 décret 17 mars 1967

« L'action en paiement des provisions sur charges peut être exercée par le copropriétaire mentionné à l'article 41-15 de la loi du 10 juillet 1965 dans les conditions prévues à l'article 19-2 de la loi précitée. »

Article 41-16 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, du troisième alinéa du I de l'article 18, du a du II de l'article 24, du a de l'article 25 et du deuxième alinéa du I de l'article 22 :

- 1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;
- 2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;
- 3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence. »

Article 41-17 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17, toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées à l'article 41-16, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires. »

Article 42-7 décret 17 mars 1967

« Les décisions ou mesures prises par les deux copropriétaires ou par l'un d'entre eux sont portées à la connaissance de la personne qui exerce tout ou partie des missions de syndic sans être copropriétaire. »

Article 42-8 décret 17 mars 1967

« La notification d'une décision prise en application de l'article 41-17 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats. »

Article 42-10 décret 17 mars 1967

« La contestation d'une décision prise par l'un des copropriétaires n'est possible que devant le tribunal judiciaire. »

Article 41-18 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation aux dispositions de l'article 17 :

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité ;

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre. »

Article 42-9 décret 17 mars 1967

« Les décisions prises au cours d'une réunion rassemblant les copropriétaires en application de l'article 41-18 de la loi du 10 juillet 1965 ou prises par un seul copropriétaire sont consignées par écrit et versées au registre des procès-verbaux des assemblées générales. »

Article 41-19 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation au deuxième alinéa de l'article 42, le copropriétaire peut, à peine de déchéance, contester la décision prise par l'autre copropriétaire dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Sauf urgence, l'exécution d'une décision prise par un copropriétaire sans l'accord de l'autre est suspendue pendant ce délai. »

Article 41-20 loi 10 juillet 1965

« Sans préjudice des dispositions de l'article 14-3, le copropriétaire non syndic qui perçoit des revenus ou expose des frais au titre de l'administration et de la gestion de la copropriété tient un état des dépenses et créances laissé à la disposition de l'autre copropriétaire. »

Article 42-11 décret 17 mars 1967

« Sont annexées à l'état des dépenses et créances tenu en application des dispositions de l'article 41-20 de la loi du 10 juillet 1965, toutes pièces permettant de justifier la nature et le montant de chaque dépense et créance, ainsi que la réalité de leur paiement. »

Article 41-21 loi 10 juillet 1965

« Par dérogation à l'article 17 et au deuxième alinéa de l'article 22, un copropriétaire peut être autorisé judiciairement à passer seul un acte pour lequel le consentement de l'autre copropriétaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable au copropriétaire dont le consentement a fait défaut. »

Article 41-22 loi 10 juillet 1965

« Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un copropriétaire à percevoir des débiteurs du syndicat ou de l'autre copropriétaire une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. »

Article 42-12 décret 17 mars 1967

« Le président du tribunal judiciaire saisi en application de l'article 41-22 de la loi du 10 juillet 1965 statue selon la procédure accélérée au fond. »

Article 41-23 loi 10 juillet 1965

« L'aliénation d'une partie commune peut être autorisée judiciairement à la demande d'un copropriétaire disposant d'au moins deux tiers des tantièmes, suivant les conditions et modalités définies à l'article 815-5-1 du code civil. »

ARTICLE 18 - PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

I. Le syndic peut exiger le versement : **1°/** -De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel. **2°/** - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. **3°/** -Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, définies à l'article 44 du décret du 17 mars 1967, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance. **4°/** -Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale. **5°/** Des cotisations au fonds de travaux prévues au II de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; **6°/** Des provisions sur les sommes allouées au conseil syndical au titre des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, pour la mise en œuvre de sa délégation, prévues à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; **7°/** Des avances décidées en assemblée générale et destinées à pallier un manque temporaire de trésorerie du syndicat des copropriétaires.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

II. 1°/ -La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic. Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967. Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs. **2°/** -Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées. Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours. **3°/** -Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

ARTICLE 19 - ASSURANCES

I. La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité – y compris celle encourue en cas d'incendie – les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme 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 contre les risques suivants :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant) ;
- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction) ; par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III. Les questions relatives à l'assurance seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV. L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

V. Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins. Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI. Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

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 reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

ARTICLE 20 - OPERATIONS DIVERSES

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6-3 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

1) Mutations de propriété

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits, un état daté comportant trois parties.

. - 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 chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- des avances exigibles.

II. -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 chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- des provisions 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.

III. -Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- 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.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible 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.

Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

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

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

Mutation entre vifs

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

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - 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.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

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

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

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

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

« II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. « Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant : « 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ; « 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours. « Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente. « Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »

Mutation par décès

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

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

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

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

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

2) Indivision – Démembrement de la propriété

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 Judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des indivisaires.

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

II. En cas d'usufruit, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des nus-propriétaires.

III. Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

3) Modifications des lots

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions légales ou réglementaires en vigueur, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

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

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

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à

condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

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

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

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

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise : -au syndic de l'ensemble immobilier alors en fonction, -au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes. Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

4) Hypothèque

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

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) Location d'un emplacement de stationnement PMR inclus dans les parties communes

Sans objet.

7) Action en justice

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

ARTICLE 21 - DISPOSITIONS DIVERSES

1) Administration de la copropriété

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

2) Accessibilité de la documentation propre à la copropriété

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

3) Adoption de la forme coopérative pour le syndicat

Conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965, en particulier ses articles 14 et 17-1, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.

4) Publicité foncière – Domicile

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Service de la publicité foncière compétent dont dépend l'immeuble, 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.

5) Pouvoirs pour publicité foncière

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

Fait en notre Cabinet à DOUÉ EN ANJOU, le 28 octobre 2025,
par Monsieur Grégory GRELLET, Géomètre-Expert DPLG.