

# LEVES

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

15 Avenue de la Paix

Section AM numéros 268.272.273

REDACTEUR : Xavier GERNEZ, Géomètre Expert D.P.L.G,  
Les Propylées 3 Allée des Atlantes 28000 CHARTRES Tel : 02.37.28.03.03  
Fax : 02.37.30.72.00

NOTAIRE : Maître WALLART Paul, Notaire Associé  
12 Rue du Bois Merrain 28000 CHARTRES Tel : 02.37.36.00.28  
Fax : 02.37.36.98.26

# REGLEMENT DE COPROPRIETE

## TITRE I Destination de l'Ensemble Immobilier Usage de ses Parties Charges

### CHAPITRE I Destination de l'Ensemble Immobilier

Article 8 : Les lots 1 à 14 inclus, 31 à 51 inclus et 71 à 88 inclus sont destinés à usage d'habitation, de bureaux commerciaux ou administratifs ou pour l'exercice de professions libérales. Les lots 101 à 206 inclus sont destinés à usage d'emplacement de parking. En aucun cas, les différents locaux ne pourront être utilisés pour y effectuer un acte de production industrielle.

### CHAPITRE 2 Usage des Parties Privatives

Article 9 : Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires et de ne rien faire, qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité de l'ensemble immobilier, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées :

a) Occupation des locaux :

**- en tant qu'habitation :**

Les logements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

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

**- en tant que local de bureaux commerciaux ou administratifs :**

Les lots ci-dessus autorisés pourront être utilisés à usage de bureaux commerciaux ou administratifs à condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

**- en tant que local pour l'exercice de professions libérales :**

Les lots ci-dessus autorisés pourront être utilisés pour l'exercice de professions libérales à condition que l'activité exercée ne nuise pas à la sécurité de l'ensemble immobilier et à la tranquillité des autres occupants, notamment par le bruit qui serait produit ou les odeurs qui seraient dégagées.

**- en tant qu'emplacement de parking :**

Les emplacements de parking ne pourront être utilisés que pour la remise des voitures automobiles, motos, vélomoteurs et bicyclettes. La vidange des moteurs et le graissage des voitures sont strictement interdits. Les approvisionnements en huile, essence et autres matières inflammables sont strictement limités au contenu des réservoirs.

Les emplacements de parking ne pourront être utilisés pour y exercer une profession de mécanicien, réparateur ou autre.

NOTA : Les propriétaires des lots qui ont la possibilité d'utiliser leurs lots suivant plusieurs destinations doivent avant tout changement de destination obtenir les autorisations administratives dont ils font leur affaire personnelle.

**b) Bruits et troubles du voisinage :**

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des locaux. L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HI-FI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire, sauf pour aménager leurs locaux, aucun travail avec ou sans machines et outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'ensemble immobilier ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations, les rayonnements ou autrement.

**c) Locations :**

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

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de cette obligation.

**d) Utilisation des fenêtres, terrasses ou balcons :**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, sur les terrasses ou sur les balcons; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres.

Il ne devra jamais être jeté dans les parties communes de l'ensemble immobilier ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

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

**e) Harmonie de l'ensemble immobilier :**

Les portes d'entrée des logements et locaux, les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, les barres d'appui et garde-corps...même la peinture, et d'une façon

générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En aucun cas les terrasses ou les balcons ne pourront être couverts ou fermés. La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme figurent au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires dans le cadre des dispositions générales prises par le syndicat.

f) Animaux :

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits. Les chiens, chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ces animaux ne devront errer dans les parties communes.

g) Antennes de radiophonie et de télévision :

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée. Une antenne collective assure la desserte des différents lots privatifs.

h) Plaques indicatrices et enseignes, aménagements de façade :

Les copropriétaires ou occupants des locaux à usage de bureaux commerciaux ou administratifs ou exerçant une profession libérale pourront apposer une ou des enseignes, un aménagement de façade à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements, et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'harmonie de l'ensemble immobilier; ces enseignes ou aménagements de façade devront être sobres et élégants. La pose d'enseignes ou d'aménagements de façade sera soumise à l'agrément du syndic et de l'architecte de l'ensemble immobilier. Toute dégradation de la façade liée à la pose ou dépose d'enseigne ou d'aménagement de façade sera à la charge du propriétaire concerné.

Les copropriétaires ou occupants des lots à usage de bureaux commerciaux ou administratifs ou exerçant une profession libérale pourront apposer une plaque faisant connaître au public, leur nom, leur profession, leurs heures d'ouverture et la situation du local où ils exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

l) Réparations et entretien (accès des ouvriers) :

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes et aux éléments communs se trouvant à l'intérieur des lots privatifs et dont ils doivent supporter l'existence, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces travaux.

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, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale aux majorités prévues par la loi.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetteries :

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra faire réparer les dégâts.

k) Chauffage et bouteilles de gaz :

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'ensemble immobilier. L'utilisation de poêles à combustion lente est interdite. Les appareils d'appoint au gaz sont interdits.

Le stockage et l'utilisation de bouteilles de gaz sont interdits

l) Ramonage :

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. Il devra en être de même pour les conduits de ventilation.

m) Modifications :

Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de son lot sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'ensemble immobilier. Il sera responsable de tous les affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux, et celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les dits travaux.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de terrasses ou balcons seront personnellement responsables de tous dommages, tels que fissures, fuites... provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais. Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

n) Surcharge des planchers :

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

o) Responsabilités :

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

### CHAPITRE 3 Usage des Parties Communes

Article 10 : Sous réserve des dispositions portées ci-après, chacun des copropriétaires ou occupants usera librement des parties communes, notamment des accès ... suivant leur destination et sans faire obstacle au droit des autres copropriétaires.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourra être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

Nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes d'une façon générale, et notamment les entrées, paliers, escaliers, et tous espaces communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble, ni les utiliser même temporairement pour un usage privatif, notamment pour y effectuer des réparations.

Les entrées et dégagements ne pourront en aucun cas servir de garage à des objets personnels, notamment bicyclettes, cyclomoteurs ou autres.

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

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

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

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

Il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires dans l'ensemble immobilier annonçant la mise en vente ou location d'un lot.

Aucune boîte à lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation de l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eaux, 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 ou une augmentation de charges.

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

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

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et d'une manière générale de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de ses locataires ou par celui des personnes se rendant chez lui.

## CHAPITRE 4 Charges de Copropriété Etat de Répartition des Charges

### Article 11 : Définition

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- individuelles
- communes générales à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier
- communes particulières à certains copropriétaires
- communes spéciales à certains copropriétaires seulement

Les présentes énonciations ne sont pas limitatives.

Charges communes générales. Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes générales.

Charges communes particulières au bâtiment A. Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes particulières au bâtiment A.

Charges communes spéciales. Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à

l'égard de chaque lot. Les charges communes spéciales ont été calculées en tenant compte du critère cité ci-dessus.

### **I - Charges individuelles**

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et, comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative (Cf Article 4).

Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes les assurances qu'il pourra personnellement contracter pour les choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux, et paiera les impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera les redevances de locations, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous les compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

### **II - Charges communes générales à tous les copropriétaires**

Les charges communes générales comprennent :

- les primes d'assurances pour l'ensemble immobilier
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujettis toutes les parties communes de l'ensemble immobilier et même les impôts afférents aux parties privatives tant que, en ce qui concerne ces derniers, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires
- les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat, les honoraires du syndic, les frais et dépenses d'administration et de gestion des lots considérés
- les charges d'aménagement, d'entretien ou de réparation des murs ou clôtures de l'ensemble immobilier
- les charges liées aux différents réseaux, câbles, conduits, gaines, canalisations avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés à l'usage et à l'utilité de tous les lots
- les frais d'aménagement, d'entretien ou de réparation du local poubelles
- les charges de poubelles qui comprennent : les charges de sorties des poubelles, les frais d'achat et de remplacement des poubelles, les charges de ménage du local poubelles
- les charges d'électricité des services généraux de l'ensemble immobilier

- les charges de ménage de tous les extérieurs communs de l'ensemble immobilier
- les charges d'eau en l'absence de compteurs divisionnaires
- les frais d'aménagement, d'entretien ou de réparation des espaces verts communs, des gros arbres y compris ceux situés à l'intérieur des jardins à jouissance privative et de tous les aménagements du terrain tels que l'éclairage extérieur
- les frais et charges liés à la sécurité de l'ensemble immobilier (extincteurs, plans de sécurité...)
- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs à l'ensemble des copropriétaires et ne faisant pas l'objet d'une répartition particulière ou spéciale.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quote-parts de propriété des parties communes générales attachées à chaque lot (tableau annexé ci-après, colonne 1).

### **iii - Charges communes particulières aux lots des bâtiments**

#### **A - Charges communes particulières aux lots du bâtiment A (lots 1 à 14 inclus, 31 à 51 inclus et 71 à 88 inclus)**

Ces charges comprennent :

- la prime d'assurance pour ce bâtiment A si elle est individualisée
- les charges d'entretien, de réparation, de réfection et de reconstruction du bâtiment A
- les frais de réparation, de réfection et d'entretien, de toutes natures, à faire aux gros murs du bâtiment (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des locaux privatifs) au gros oeuvre des terrasses ou balcons, aux souches et têtes de cheminée, aux façades et aux murs extérieurs du bâtiment avec ses ornements, décorations, éléments extérieurs, aux planchers à l'exclusion des revêtements des sols et plafonds des parties privatives ou de certaines parties soumises à des charges spéciales, aux toitures du bâtiment, aux combles perdus sous toiture et en règle générale au gros oeuvre du bâtiment (y compris le gros oeuvre du porche A, du sas B, des halls A.B.C, des escaliers A.B.C, des cages d'escaliers A.B.C, des sas, des dégagements, des locaux communs..., et y compris le gros oeuvre inclus à l'intérieur des lots privatifs ou de certaines parties soumises à des charges spéciales)
- les charges liées aux différents réseaux, câbles, conduits, canalisations avec leurs coffres, gaines et accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des lots concernés
- les charges de ravalement du bâtiment et les charges de nettoyage liées à ce ravalement.
- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration de l'antenne T.V, des extracteurs V.M.C, des interphones à l'exception des récepteurs individuels

- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs aux lots du bâtiment A et ne faisant pas l'objet d'une répartition spéciale.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 14 inclus, 31 à 51 inclus et 71 à 88 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 2).

Les lots 101 à 206 inclus utilisant le porche A participeront aux charges de gros œuvre du bâtiment A à hauteur de 3% au prorata des tantièmes généraux affectés à leurs lots.

#### **IV - Charges communes spéciales à certains lots**

##### **A - Charges communes spéciales aux lots 1 à 14 inclus (allée piétonne A, hall A, escalier A)**

Ces charges comprennent :

- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion de l'allée piétonne A et de tous les accessoires de cette partie tels que les portillons, les éléments de décoration...
- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion des revêtements des murs, plafonds et planchers du hall A, de l'escalier A, de leurs dégagements, paliers, locaux communs et de tous les accessoires de ces parties tels que le portier, les portes, les éléments de décoration, les installations électriques, les minuteriers...
- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs aux lots concernés.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 14 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 3).

##### **B - Charges communes spéciales aux lots 31 à 51 inclus (allée piétonne B, sas B)**

Ces charges comprennent :

- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion de l'allée piétonne B et de tous les accessoires de cette partie tels que les portillons, les éléments de décoration...
- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion des revêtements des murs, plafonds et planchers du sas B et de tous les accessoires de cette partie tels que le portier, les éléments de décoration, l'installation électrique, la minuterie...
- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs aux lots concernés.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 31 à 51 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 4).

**C - Charges communes spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus (hall B, escalier B)**

Ces charges comprennent :

- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion des revêtements des murs, plafonds et planchers du hall B, de l'escalier B, de leurs dégagements, paliers, locaux communs et de tous les accessoires de ces parties tels que les portes, les éléments de décoration, les installations électriques, les minuteriers...
- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs aux lots concernés.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 5).

**D - Charges communes spéciales aux lots 71 à 88 inclus (allée piétonne C, hall C, escalier C)**

Ces charges comprennent :

- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion de l'allée piétonne C et de tous les accessoires de cette partie tels que les portillons, les éléments de décoration...
- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion des revêtements des murs, plafonds et planchers du hall C, de l'escalier C, de leurs dégagements, paliers, locaux communs et de tous les accessoires de ces parties tels que le portier, les portes, les éléments de décoration, les installations électriques, les minuteriers...
- et, d'une manière générale, tous les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, de fonctionnement, d'administration et de gestion des parties ou équipements communs aux lots concernés.

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 71 à 88 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 6).

**E - Charges communes particulières aux lots 1 à 14 inclus, 31 à 51 inclus et 71 à 88 inclus (ménage intérieur du bâtiment)**

Ces charges comprennent :

- les charges de ménage de toutes les parties communes à l'intérieur du bâtiment

Les charges ci-dessus seront réparties entre les copropriétaires des lots 1 à 14 inclus, 31 à 51 inclus et 71 à 88 inclus dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 7).

#### **F - Charges communes spéciales à tous les lots (porche A, voie interne)**

Ces charges comprennent :

- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion des revêtements des murs, plafonds et planchers du porche A et de tous les accessoires de cette partie tels que le portail automobile et son mécanisme de fermeture, le portillon piéton, les éléments de décoration...
- les frais et charges d'entretien, de réparation, de remplacement, d'administration et de gestion de la voie interne et de tous ses accessoires tels que les bordures, bordurettes, ainsi que les réseaux spécifiques à cette voie

Les charges ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 8).

#### **G - Charges d'eau :**

Un ou des compteurs divisionnaires d'eau pourront être installés dans chaque lot principal après décision de l'assemblée générale des copropriétaires (en location par la copropriété avec contrat de maintenance, d'entretien et de relevé), en conséquence les charges d'eau seront réparties de la manière suivante :

- les charges de location, d'entretien et de réparations éventuelles du compteur général d'eau seront réparties entre tous les lots dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 1).
- les charges liées aux compteurs divisionnaires y compris le contrat de maintenance, d'entretien et de relever seront réparties entre les lots disposant de compteurs divisionnaires au prorata du nombre de compteurs dont dispose chaque lot principal
- chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation indiquée par le ou les compteurs divisionnaires installés dans son lot
- la différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général sera répartie entre tous les lots dans les proportions fixées au tableau de répartition des charges annexé ci-après (colonne 1).

NOTA : Les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service et de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées y compris les frais de contentieux et de recouvrement de charges.

NOTA : En cas de changement d'utilisation d'une partie privative ou un changement d'utilisation d'un service collectif, les charges liées à ce ou ces changements devront être revues après décision de l'assemblée générale et de nouvelles grilles de répartition devront être établies par le rédacteur du présent état descriptif de division – règlement de copropriété (logement transformé en cabinet médical par exemple).

Exemple de principe : les logements utilisés à usage de bureaux commerciaux ou administratifs ou pour l'exercice de professions libérales auront des charges de hall, d'escalier, de ménage, d'interphone multipliées par 2 au minimum. Ces coefficients seront étudiés avec précision en fonction des professions et ou en fonction du changement d'utilisation d'un service collectif.

NOTA : Les frais d'entretien et de réfection des emplacements de parking, bien que ces emplacements soient privatifs, seront considérés comme des charges communes spéciales aux lots considérés et seront répartis de manière égale entre les lots concernés.

NOTA : Les portes d'entrée des logements et locaux, les fenêtres, les portes-fenêtres, les volets, les barres d'appui et garde-corps...même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble immobilier ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. La réfection et ou le remplacement de ces éléments privatifs devront être effectués dans le cadre de travaux communs pour préserver une harmonie de l'ensemble immobilier bien que ces parties soient privatives. Le syndic déterminera les travaux qui devront être effectués en même temps et les charges seront réparties entre les lots concernés en fonction des travaux décidés.

Si la réfection et ou le remplacement de ces éléments privatifs ne peuvent être réalisés collectivement, ces travaux pourront être réalisés individuellement avec une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et sous le contrôle du syndic en veillant particulièrement à préserver l'harmonie de l'ensemble immobilier et en définissant précisément les matériaux et les couleurs qui pourront être utilisés.

NOTA : Les charges liées aux boîtes aux lettres seront réparties de manière égale entre les lots disposant de boîtes aux lettres. Les lots disposant de grandes boîtes aux lettres auront des charges doubles.

NOTA : L'entretien des jardins à jouissance privative (pelouse, haies) sera assuré par les propriétaires concernés à l'exception de l'entretien des gros arbres à l'intérieur des jardins à jouissance privative qui sera assuré par la collectivité. Les haies des jardins devront être taillées une fois par an au 30 septembre. Les haies devront avoir une hauteur de 1,50m.

En cas de carence d'entretien de ces jardins à jouissance privative, le syndic est fondé à faire intervenir une entreprise spécialisée, sept jours après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant.

N° Lot	1	2	3	4
	Charges Communes Générales	Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
1	132	140	511	
2	195	201	755	
3	182	174	681	
4	221	212	823	
5	170	185	642	
6	188	205	712	
7	155	169	576	
8	197	215	727	
9	268	293	999	
10	164	178	624	
11	179	194	681	
12	149	162	561	
13	192	209	714	
14	264	288	994	
31	118	122		310
32	156	166		412
33	93	100		238
34	160	174		407
35	344	338		866
36	156	166		402
37	292	297		745
38	201	219		518
39	157	170		403
40	90	97		227
41	154	168		390
42	287	313		714
43	155	168		393
44	276	301		700
45	195	212		506
	5 490	5 836	10 000	7 231

N° Lot	1	2	3	4
	Charges Communes Générales	Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
	5 490	5 836		7 231
46	151	164		391
47	88	95		225
48	152	166		390
49	276	301		692
50	149	162		385
51	267	291		686
71	83	88		
72	288	296		
73	213	214		
74	111	114		
75	157	167		
76	78	82		
77	81	88		
78	274	299		
79	199	217		
80	105	113		
81	157	171		
82	124	135		
83	80	87		
84	269	293		
85	196	213		
86	103	112		
87	151	164		
88	122	132		
101	6			
102	6			
103	6			
104	6			
	9 388	10 000		10 000

N° Lot	1	2	3	4
	Charges Communes Générales	Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
	9 388			
105	6			
106	6			
107	6			
108	6			
109	6			
110	6			
111	6			
112	6			
113	6			
114	6			
115	6			
116	6			
117	6			
118	6			
119	6			
120	6			
121	6			
122	6			
123	6			
124	6			
125	6			
126	6			
127	6			
128	6			
129	6			
130	6			
131	6			
132	6			
	9 556			

N° Lot	1	2	3	4
	Charges Communes Générales	Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
	9 556			
133	6			
134	6			
135	6			
136	6			
137	6			
138	6			
139	6			
140	6			
141	6			
142	6			
143	6			
144	6			
145	6			
146	6			
147	6			
148	6			
149	6			
150	6			
151	6			
152	6			
153	6			
154	6			
155	6			
156	6			
157	6			
158	6			
159	6			
160	6			
	9 724			

N° Lot	1	2	3	4
	Charges Communes Générales	Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
	9 724			
161	6			
162	6			
163	6			
164	6			
165	6			
166	6			
167	6			
168	6			
169	6			
170	6			
171	6			
172	6			
173	6			
174	6			
175	6			
176	6			
177	6			
178	6			
179	6			
180	6			
181	6			
182	6			
183	6			
184	6			
185	6			
186	6			
187	6			
188	6			
	9 892			

N° Lot	1 Charges Communes Générales	2 Charges Communes Particulières aux lots du bâtiment A 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88	3 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14 inclus  allée A, hall A, escalier A	4 Charges Communes Spéciales aux lots 31 à 51  allée B, sas B
	10000èmes	10000èmes	10000èmes	10000èmes
	9 892			
189	6			
190	6			
191	6			
192	6			
193	6			
194	6			
195	6			
196	6			
197	6			
198	6			
199	6			
200	6			
201	6			
202	6			
203	6			
204	6			
205	6			
206	6			
	10 000			

N° Lot	5	6	7	8
	Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
1			150	29
2			221	41
3			199	37
4			241	45
5			188	35
6			209	39
7			169	32
8			213	40
9			292	55
10			183	34
11			199	37
12			164	32
13			209	39
14			291	55
31	340		133	26
32	451		177	34
33	261		102	20
34	445		175	34
35			74	68
36	440		173	33
37	814		319	59
38	567		223	42
39	441		173	33
40	249		98	19
41	427		168	32
42	782		307	57
43	431		169	32
44	767		301	56
45	554		217	41
	6 969		5 737	1 136

N° Lot	5 Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	6 Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	7 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	8 Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
	6 969		5 737	1 136
46	428		168	32
47	247		97	19
48	427		168	32
49	757		297	56
50	421		165	32
51	751		295	56
71		305	94	18
72		1 028	316	59
73		753	231	43
74		397	122	23
75		582	179	34
76		286	88	17
77		290	89	17
78		971	298	56
79		699	215	40
80		371	114	22
81		564	173	33
82		447	137	26
83		290	89	17
84		965	297	56
85		692	213	40
86		371	114	22
87		547	168	32
88		442	136	26
101				76
102				76
103				76
104				76
	10 000	10 000	10 000	2 248

N° Lot	5 Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	6 Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	7 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	8 Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
				2 248
105				76
106				76
107				76
108				76
109				76
110				76
111				76
112				76
113				76
114				76
115				76
116				76
117				76
118				76
119				76
120				76
121				76
122				76
123				76
124				76
125				76
126				76
127				76
128				76
129				76
130				76
131				76
132				76
				4 376

N° Lot	5 Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	6 Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	7 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	8 Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
				4 376
133				76
134				76
135				76
136				76
137				76
138				76
139				76
140				76
141				76
142				76
143				76
144				76
145				76
146				76
147				76
148				76
149				76
150				76
151				76
152				76
153				76
154				76
155				76
156				76
157				76
158				76
159				76
160				76
				6 504

N° Lot	5 Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	6 Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	7 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	8 Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
				6 504
161				76
162				76
163				76
164				76
165				76
166				76
167				76
168				76
169				76
170				76
171				76
172				76
173				76
174				76
175				76
176				76
177				76
178				76
179				76
180				76
181				76
182				76
183				76
184				76
185				76
186				76
187				76
188				76
				8 632

N° Lot	5 Charges Communes Spéciales aux lots 31.32.33.34 et 36 à 51 inclus  hall B, escalier B  10000èmes	6 Charges Communes Spéciales aux lots 71 à 88  allée C, hall C, escalier C  10000èmes	7 Charges Communes Spéciales aux lots 1 à 14, 31 à 51 et 71 à 88  ménage à l'intérieur du bâtiment  10000èmes	8 Charges Communes Spéciales à tous les lots  porche A, voie interne  10000èmes
				8 632
189				76
190				76
191				76
192				76
193				76
194				76
195				76
196				76
197				76
198				76
199				76
200				76
201				76
202				76
203				76
204				76
205				76
206				76
				10 000

## CHAPITRE 5 Reprise des Vestiges

Article 12 : En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

## **TITRE II Mutations de Propriété et de Jouissance Constitution de Droits Réels sur les Parties Privatives**

### CHAPITRE 1 Opposabilité du Règlement de Copropriété aux Tiers

Article 13 : Le présent état descriptif de division - règlement de copropriété ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

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

### CHAPITRE 2 Mutations de Propriété

Article 14 : Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est à dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage et d'habitation.

#### Communication du Règlement de Copropriété et de l'Etat Descriptif de Division

Article 15 : Documents publiés. L' état descriptif de division - règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à

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

Article 16 : Documents non encore publiés. Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard de l'état descriptif de division - règlement de copropriété et ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du concessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis à vis du syndicat.

### Les Mutations de propriété et les charges

#### 1 - Obligations aux charges

Article 17 : Mutation à titre onéreux. 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 propriétaire lors de l'approbation des comptes.

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

Article 18 : Mutation par décès. En cas de mutation par décès, les héritiers et les ayants droit devront justifier au syndic, dans les deux mois du décès, de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Le syndicat pourra, durant l'indivision successorale, exiger de n'importe lequel des ayants cause à titre universel, l'entière exécution des obligations incombant aux copropriétaires.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers ou légataires universels, le syndic devra être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

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

## 2 - Information des parties

Article 19 : Le syndic adresse, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, 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 sur le lot, un état daté comportant trois parties :

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

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

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

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

- a) des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret 2004-479 du 27 mai 2004
- b) des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

- a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret 2004-479 du 27 mai 2004 et ce de manière même approximative,
- b) des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
- c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

## 3 - Mutation à titre onéreux. Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

Article 20 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à

compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition. L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues;

2°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues;

3°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus;

4°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2°, et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

#### Notification des mutations. Election de Domicile.

Article 21 : Notification des mutations. Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1 du décret du 15 février 1995, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 22 : Élection de domicile par les nouveaux copropriétaires. Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel ou élu en France métropolitaine, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'ensemble immobilier.

### Modification des lots

Article 23 : Chaque copropriétaire pourra sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve de se conformer au présent règlement.

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

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

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

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

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

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

- au syndic de la copropriété alors en fonction,
- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

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

## CHAPITRE 3 Locations

Article 24 : Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement de copropriété, notamment celles relatives à l'usage de l'ensemble immobilier, et l'obliger à exécuter les prescriptions de ce règlement.

Article 25 : Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait lui-même les locaux loués.

Article 26 : Les dispositions qui précèdent sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

## CHAPITRE 4 Constitutions de Droits Réels

Article 27 : Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division. Par application de l'article 4 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

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

Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

## TITRE III ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

### CHAPITRE 1 Syndicat

Article 28 : La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile, dont le siège est dans l'immeuble.

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

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

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

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

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi modifiée n°65-557 du 10 juillet 1965, le décret modifié n°67-223 du 17 mars 1967 et le décret 2005-240 du 14 mars 2005.

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

Son siège est dans l'ensemble immobilier.

## CHAPITRE 2 Assemblées Générales des Copropriétaires

Article 29 : Assemblées générales : La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale.

Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'ensemble immobilier; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 des lois du 10 juillet 1965, du 31 décembre 1985 et du 13 décembre 2000. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an.

En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours après mise en demeure, les convocations seront valablement envoyées par le président du Conseil Syndical.

Convocations : Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune soit du domicile du syndic, soit de la situation de l'ensemble immobilier, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

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

- le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel

Représentation : Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 des lois n°65-557 du 10 juillet 1965 et n°85-1470 du 31 décembre 1985.

#### Article 30 : Tenue des assemblées

Il est tenu pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée; les pouvoirs y sont annexés. La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

L'assemblée générale élit son président.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président et par le secrétaire.

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément à la loi. Elle peut examiner sans effet décisive toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Le procès verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix. Le procès verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions. Les procès verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

#### Majorité :

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété.

Les assemblées de copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de majorité des articles 24.25.26 des lois n°65-557 du 10 juillet 1965, n°85-1470 du 31 décembre 1985 et n°2000-1208 du 13 décembre 2000.

Votes particuliers : Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'ensemble immobilier à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Effets et notification des délibérations : Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Les décisions seront notifiées, à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la réunion, aux absents non représentés ou aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal qui leur sera adressé par lettre recommandée avec accusé de réception. Cette notification doit mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

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

### CHAPITRE 3 Conseil Syndical

Article 31 : L'assemblée des copropriétaires constitue un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion; elle fixe les règles relatives à l'organisation de ce conseil.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité. Les membres du conseil syndical seront élus pour une durée de trois ans. Ils sont rééligibles.

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

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

### CHAPITRE 4 Syndic

Article 32 : Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tous moments dans les mêmes conditions. L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée (article 18) et les décrets n°67-223 du 17 mars 1967 , n° 86-768 du 9 juin 1986 et n°2004-479 du 27 mai 2004 (articles 31.32.33.34).

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la société CITYA, domiciliée au 40 Boulevard Chasles à CHARTRES, exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

## CHAPITRE 5 Paiement des Provisions Recouvrement des Créances du Syndicat

Article 33 : Avances - Provisions : Le syndic peut exiger le versement :

- 1°) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel;
- 2°) Des provisions du budget prévisionnel prévus aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965;
- 3°) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret 2004-479 du 27 mai 2004;
- 4°) Des avances correspondant à l'échéancier prévu par le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale;
- 5°) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds.

Article 34 : Intérêts de retard : Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 35 : Recouvrement de fonds. A défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les autres provisions prévues au même article et non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Article 36 : Sûretés : Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 est garantie, conformément aux dispositions de l'article 19-1 de la loi précitée, par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code civil.

Article 37 : Indivisibilité - Solidarité : Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

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

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

## CHAPITRE 6 Assurances

Article 38 : La responsabilité civile du fait de l'ensemble immobilier ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera 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'ensemble immobilier seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres.

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'ensemble immobilier occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux)
- le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants

- la responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier, par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde. En application des dispositions qui précèdent, l'ensemble immobilier fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant tant les parties privatives que communes du dit ensemble immobilier. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certains locaux privatifs ou parties communes particulières ou spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

Article 39 : Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont le paiement des primes. Ils 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 résolutions de l'assemblée générale.

Article 40 : Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 41 : Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, 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 le dégât des eaux. 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. Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies solvables. Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime.

Article 42 : En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque suivant les conditions à déterminer par l'assemblée.

Article 43 : Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement collectif 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 où elles leur auraient incombé.

## TITRE IV DISPOSITIONS DIVERSES

Article 44 : Modification du règlement de copropriété : Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Cette modification pourra être décidée par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

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

Article 45 : Litiges : Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application des lois du 10 juillet 1965, du 31 décembre 1985, du 13 décembre 2000 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

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

Article 46 : Publicité foncière : Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques de Chartres conformément aux lois du 10 juillet 1965 et du 31 décembre 1985, et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

Article 47 : Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification par lui au syndic.

**NOTA : Ce règlement de copropriété a été établi à partir d'un résumé des textes de loi sur la copropriété. Pour plus de détails, se reporter aux textes de lois et décrets cités au 1er alinéa de la page 1.**