

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

Dossier N° : S27106A - MNG

Commune de : Houdan

Date de rédaction : 08/06/2022 – V1

Dernière révision : 14/02/2023 – V2



Une palette de **services**,
pour prendre toute la **mesure** de vos projets !



www.foncier-experts.com



Société de Géomètres-Experts **et maîtres d'œuvre VRD**

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Matthieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

Sommaire

PREAMBULE	3
ARTICLE 1 – METHODE DE CALCUL	4
PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE	6
ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE	6
ARTICLE 3 – DESCRIPTION	6
ARTICLE 4 – URBANISME - CONTROLES REGLEMENTAIRES - SERVITUDES	8
ARTICLE 5 – ORIGINE DE PROPRIETE	8
DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	9
ARTICLE 6 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE	9
TROISIEME PARTIE : PARTIES COMMUNES ET REPARTITION DES CHARGES	14
ARTICLE 7 – DEFINITION, DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES AFFECTEES A CES PARTIES COMMUNES	14
ARTICLE 8 – CHARGES MITOYENNES	20
ARTICLE 9 – CHARGES PRIVATIVES	20
QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE	22
ARTICLE 10 – DESTINATION et USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE	22
ARTICLE 11 – USAGE DES PARTIES COMMUNES	22
ARTICLE 12 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES	23
ARTICLE 13 – CLAUSE PARTICULIERE	25
CINQUIEME PARTIE : REGLEMENT	26

PREAMBULE

I - Les présents ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE sont établis conformément aux dispositions :

- De la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- Complétée par le décret n° 67-223 du 17 mars 1967
- Reformée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985,
- Modifiée par la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat,
- Modifiée par la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 relative à la sécurité,
- Modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU),
- Modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003
- Modifiée par la loi du 30 juillet 2003
- Modifiée par la loi du 1^{er} août 2003
- Modifiée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 (dite loi ENL)
- Modifiée par la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques
- Modifiée par le décret n° 95-162 du 15 février 1995.
- Modifiée par le décret du 23 mai 1997
- Modifiée par le décret du 4 avril 2000
- Modifiée par le décret n° 2001-477 du 27 mai 2004
- Modifiée par le décret du 9 septembre 2004
- Modifiée par le décret du 14 mars 2005
- Modifiée par le décret n° 2007-285 du 1^{er} mars 2007
- Modifiée par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009
- Modifiée par la loi n° 2012-837 du 22 mars 2012
- Modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014
- Modifiée par l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014
- Modifiée par l'ordonnance n°2014-1345 du 6 novembre 2014
- Modifiée par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015
- Modifiée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015
- Modifiée par l'ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015
- Modifiée par la loi n°2015-1776 du 28 décembre 2015
- Modifiée par l'ordonnance 2016-131 du 10 février 2016
- Modifiée par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017
- Modifiée par le décret 2017-688 du 27 avril 2017
- Modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018
- Modifiée par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

Il a pour objet :

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble.
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires 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.
- 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.

ARTICLE 1 – METHODE DE CALCUL

Article 10, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 : « 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. »

Article 5 de la loi du 10 juillet 1965 : "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. "

I - Quote-part des parties communes :

A - 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 de la loi du 10 juillet 1965 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 privative et les superficies annexes privatives (balcons, terrasses, jardins...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

- La consistance comprenant :

- La nature

Nature	Coefficient
Parking plein air	0.15
Parking couvert non clos	0.20

- La situation comprenant :

- Le niveau

Niveau	Coefficient sans ascenseur
Extérieur/Rez-de-chaussée	0,90

B - Quote-part des parties communes spéciales de bâtiment

Le calcul de la quote-part des parties communes spéciales de bâtiment résulte des mêmes critères que ceux des parties communes générales appliqués aux seuls lots contenus dans le bâtiment.

II - REPARTITION DES CHARGES

Article 10 de la loi du 10 juillet 1965 : « 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 de la loi du 10 juillet 1965. »

A- Répartition des charges des parties communes :

- Charges communes générales - Répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 comme défini ci-dessus.

- Charges communes spéciales de bâtiments - Répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués aux seuls lots contenus dans les bâtiments, conformément à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 comme défini ci-dessus.

B - Répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun :

Il est tenu compte pour ces charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Les frais relatifs à l'entretien, la réparation, le remplacement du (ou des) compteur(s) général(aux) sont répartis au prorata des tantièmes de charges communes générales des lots desservis (ou) des superficies des lots desservis intérieures.

A moins de dispositions particulières fixées par l'acte de vente, l'acquéreur d'un lot de l'immeuble devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date de la mise à disposition de l'acquéreur du local vendu, telle qu'elle sera notifiée par le vendeur, à moins que l'acquéreur ne prenne possession des lieux sans attendre cette notification, dans ce cas, l'acquéreur supportera lesdites charges à compter de son entrée dans les lieux.

PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 2 – DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

L'immeuble, est situé dans le département des **Yvelines** (78), sur la commune de **Houdan**, rue **de la Tour**.

Cet ensemble immobilier qui sera placé sous le régime de la copropriété a pour assiette foncière en pleine propriété sur les parcelles figurant au cadastre de la commune de **Houdan (78)**, sous la section **AH**, n°**317** pour une contenance superficielle de **717** m².

Section	n°	Lieu-dit ou voie	Contenance cadastrale
AH	317	Rue de la Tour	7a17ca
TOTAL DES CONTENANCES CADASTRALES			7a17ca

L'ensemble immobilier est constitué principalement d'un seul (1) bâtiment, nommé « Carport », en superstructure à usage de stationnement et de lots de stationnements en extérieur.

La copropriété est à usage de stationnements.

ARTICLE 3 – DESCRIPTION

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER, objet de l'état descriptif de division, est composé d'un bâtiment et d'extérieurs, à savoir :

1/ Les extérieurs ; Lots 1 à 14

Le terrain non couvert par le bâtiment sera aménagé :
- **quatorze (14)** LOTS à usage de stationnement ;

En parties privatives :

- Quatorze places de stationnement simples ;

En parties communes :

- La voie automobile ;
- La bande piétonne ;
- Les espaces verts

2/ Bâtiment carport à usage de stationnements ; Lots 15 à 30

- **seize (16)** LOTS à usage de stationnement ;

Le tout réparti ainsi qu'il suit :

Au rez-de-chaussée :

En parties privatives :

- Seize places de stationnement simples ;

Soit au total : Le bâtiment carport et les extérieurs :

- Trente places de stationnement simples ;

L'immeuble est divisé en **trente (30)** lots de copropriété.

- **PLANS**

Sont demeurés ci-annexés après mention, les plans suivants établis par la société FONCIER-EXPERTS, basés sur les plans d'Eurovia, Vinci, entreprise de travaux publics à Saint-Quentin-en-Yvelines, référencés plans d'exécution : altimétrie-revêtements, indice D datés du 8 avril 2022 et les relevés effectués par Foncier-Experts le 14 février 2023.

A savoir :

- Plan général du parking et de l'assiette foncière de la copropriété avec mention des références cadastrales
- Extrait du plan des réseaux secs

ARTICLE 4 – URBANISME - CONTROLES REGLEMENTAIRES - SERVITUDES

- Le permis de construire n° PC déposé le et validé le ainsi que les éventuels modificatifs qui pourraient être déposés par la suite.
- Le dossier de permis de construire sera déposé au rang des minutes du notaire par le maître d'ouvrage.

DESCRIPTIF DE TERRAIN

Le terrain d'assiette de la copropriété est constitué de la parcelle cadastrée commune de Houdan, section AH, numéro 317, nommée lot 8.

Cette parcelle a fait l'objet d'une division parcellaire établie par le document d'arpentage n°662M, dressé en date du 23 juin 2022 par Foncier-Experts, cabinet de géomètres-experts à Houdan, vérifié et numéroté le 1^{er} juillet 2022.

SERVITUDES

La recherche des servitudes existantes est à la charge du notaire de l'opération.

ARTICLE 5 – ORIGINE DE PROPRIETE

- Désignation des personnes propriétaires (origine trentenaire à compléter par le notaire)

DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 6 – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE 1 : Désignation des lots

Il convient de se référer aux articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965.

L'immeuble est divisé en **trente (30)** lots numérotés de :

- 1 à 14 inclus, extérieur
- 15 à 30 inclus, bâtiment carport

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend, pour chacun d'eux l'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part de la propriété indivise du sol ou des parties communes générales. Cette quote-part est exprimée en **millièmes (1000èmes)**.

Observation est ici faite que les numéros des places de parking contenus éventuellement dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot, se réfèrent exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les emplacements de parking.

Les lots de copropriété, objet des présentes, comprennent :

LOT NUMERO UN (1)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 101.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO DEUX (2)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 102.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO TROIS (3)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 103.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO QUATRE (4)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 104.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO CINQ (5)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 105.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO SIX (6)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 106.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO SEPT (7)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 107.

Et les VINGT HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO HUIT (8)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 108.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO NEUF (9)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 109.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO DIX (10)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 110.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO ONZE (11)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 111.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 112.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO TREIZE (13)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 113.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO QUATORZE (14)

Un emplacement de parking simple, situé en extérieur, numéro commercial 114.
Et les VINGT HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 28 / 1 000 ème

LOT NUMERO QUINZE (15)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 115.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO SEIZE (16)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 116.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO DIX SEPT (17)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 117.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO DIX HUIT (18)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 118.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO DIX NEUF (19)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 119.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT (20)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 120.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT ET UN (21)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 121.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT DEUX (22)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 122.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT TROIS (23)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 123.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT QUATRE (24)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 124.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT CINQ (25)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 125.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT SIX (26)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 126.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème

Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES

des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT SEPT (27)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 127.

Et les TRENTE HUIT MILLIEMES

de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT HUIT (28)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 128.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO VINGT NEUF (29)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 129.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

LOT NUMERO TRENTE (30)

Un emplacement de parking simple, situé dans le bâtiment carport, numéro commercial 130.
Et les TRENTE HUIT MILLIEMES
de la propriété au sol et des parties communes générales 38 / 1 000 ème
Et les SIX CENT VINGT CINQ DIX - MILLIEMES
des parties communes spéciales au bâtiment A ci 625 / 10 000 ème

TITRE 2-TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES DE COPROPRIETE ET PLANS

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71-5 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012 (article 25).

LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES DE COPROPRIETE
1	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
2	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
3	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
4	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
5	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
6	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
7	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
8	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
9	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
10	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
11	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
12	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
13	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
14	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
15	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
16	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
17	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
18	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
19	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
20	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
21	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
22	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
23	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
24	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
25	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
26	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
27	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
28	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
29	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
30	Carport	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
TOTAL				1000

TROISIEME PARTIE : PARTIES COMMUNES ET REPARTITION DES CHARGES

ARTICLE 7 – DEFINITION, DESIGNATION DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES AFFECTEES A CES PARTIES COMMUNES

A) PARTIES COMMUNES GENERALES

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

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative, et seulement si les choses énumérées ci-après s'y trouvent :

- a) la propriété du sol (totalité du sol bâti ou non bâti) ;
- b) le mur de clôture donnant sur la sente de la Cavée ;
- c) les espaces verts communs et la bande piétonne ;
- d) La voie automobile et son revêtement ;
- e) la barrière levante et ses accessoires ;
- f) le compteur affecté à l'usage de la barrière levante ;
- g) le système d'assainissement ;
- h) les stop-roues positionnés sur les places de stationnement ;
- i) l'armoire de commande pour l'éclairage et la barrière levante ;

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) Accessoires aux parties communes

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

- a) 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 ;
- b) le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours constituant des parties communes ;
- c) le droit d'affouiller de telles cours ;
- d) le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher. Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

B) CHARGES COMMUNES GENERALES

1) Généralités

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part; et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

Aggravation des charges : tous travaux, actes d'acquisition ou de disposition apportant une modification des charges ainsi rendues nécessaire peut être décidée par l'Assemblée générale.

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux versements de provisions et avances mentionnées à l'article 35 modifié du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, et définies à l'article 45-1 du même décret.

2) Définition des charges communes générales

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) ;
 - 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, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

- III.** 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.
- IV.** Les charges des espaces verts ou aménagés :
- les frais d'entretien des murs de clôture et clôtures éventuelles, des espaces verts communs et plantations des cheminements piétons ;
- V.** Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir :
- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux, 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 ;
- VI.** Les frais d'entretien de la barrière levante et de l'armoire électrique ;

3) Répartition des charges communes générales

Les charges communes générales de l'immeuble telles que définies ci-dessus seront réparties entre tous les Copropriétaires, au prorata de leurs **quotes-parts de tantièmes généraux exprimés en millièmes**.

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

LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE	CHARGES COMMUNES GENERALES
1	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
2	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
3	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
4	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
5	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
6	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
7	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
8	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
9	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
10	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
11	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
12	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
13	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
14	Extérieur	Extérieur	Parking simple	28
15	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
16	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
17	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
18	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
19	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
20	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
21	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
22	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
23	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
24	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
25	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
26	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
27	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
28	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
29	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
30	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	38
TOTAL				1000

C) PARTIES ET CHARGES COMMUNES SPECIALES

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires d'un ou plusieurs lots (ou ceux issus de leur division ou de leur réunion) les locaux et éléments techniques qui sont affectés à l'usage de plusieurs d'entre eux.

1.1) DEFINITION DES CHOSSES ET PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT CARPORT (Lots 15 à 30)

Les parties communes spéciales «**Bâtiment carport**» comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- a) Les fondations, les éléments porteurs, concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, tels les 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 ;
- b) Les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité, la toiture (charpentes et couverture) du bâtiment et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans son ensemble ;
- c) L'éclairage des stationnements sous le carport s'il existe un sous-compteur ;

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.

1.2) CHARGES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT CARPORT

Ces charges communes spéciales au **bâtiment carport** correspondent aux frais et charges relatifs à l'entretien, la conservation, l'administration et réparations des parties communes spéciales du **bâtiment carport**.

Lesdites charges, telles qu'elles sont définies ci-dessus, seront réparties entre les lots concernés et dans les proportions indiquées aux tableaux ci-dessous.

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.

LOT	BATIMENT	ETAGE	NATURE	QUOTES PARTS
				Bâtiment carport
15	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
16	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
17	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
18	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
19	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
20	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
21	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
22	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
23	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
24	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
25	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
26	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
27	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
28	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
29	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
30	A	Rez-de-Chaussée	Parking simple	625
TOTAL				10 000

D) Indivision forcée

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.

II) Parties privatives

A) Définition des parties privatives

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.

B) Désignation 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 :

- a) Les badges d'accès au parking, les boîtiers de télécommande d'ouverture (ou autres) de la porte d'accès et de sortie voitures du parc de stationnement automobile.

Et, en résumé, tout ce qui sert à l'usage particulier et exclusif de l'occupant, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative et qui sert à l'usage exclusif de l'occupant.

Pour les emplacements de stationnement, les parties privatives comprennent le revêtement superficiel. Il est néanmoins précisé que pour des raisons pratiques de gestion, l'entretien de ces parties privatives est mutualisé et confié au syndic.

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 8 – 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.

ARTICLE 9 – 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 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.

QUATRIEME PARTIE : DESTINATION ET USAGE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 10 – DESTINATION et USAGE GENERAL DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est à usage principal de stationnements.

Aucune modification ne pouvant porter atteinte à cette destination ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

Les aires de parking sont à usage de stationnement pour véhicules. Il est interdit d'y remiser des matériaux ou marchandises. Leur transformation en atelier de réparation est interdite.

ARTICLE 11 – 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 dérogée 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. Dispositions diverses

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes du paragraphe « Généralités » ci-dessus. Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer aux tiers.

L'entretien des arbres et des espaces verts est du seul ressort du syndicat.

III. Encombrement

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages devront être laissés libres en tout temps. Notamment la voie automobile et les espaces verts ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes ou autres.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques.

L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit sur la voie automobile sauf cas de nécessité dûment justifié.

IV. Espaces libres

Les espaces libres, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

ARTICLE 12 – USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

I) 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.

II) Tranquillité de l'immeuble

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

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur la voie de circulation automobile.

III) Sécurité - Salubrité

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

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

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

IV) Usage des emplacements de stationnement de véhicules

Les lots emplacement de stationnement, tels que définis à l'état descriptif de division ci-dessus constituent des parties privatives.

Ces lots ne pourront servir qu'à garer les véhicules de tourisme et les utilitaires légers. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables, ainsi que tous autres matériaux ou marchandises.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une compagnie d'assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que le Code de la route s'applique sur les voies de circulation.

Si un véhicule dégrade le sol des emplacements de stationnement ou des voies de circulations, en particulier par taches d'huile, le copropriétaire sera tenu responsable et les lieux devront être remis en état, par le syndic, et à la charge du copropriétaire concerné.

Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

V) Matières inflammables

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

VI) Servitudes

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques ou saillies sur leurs parties privatives, du fait de la configuration du bâtiment.

VII) Respect des lois et réglementations

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie...

VIII) Dispositions diverses

a. Accès aux locaux privatifs

Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, notamment l'entretien et l'arrosage de la toiture végétalisée du carport, 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, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

Tout copropriétaire possédant un emplacement de stationnement dans/sous lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, canalisations communes, câbles électriques devra 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.

L'entrée à la copropriété est autorisée au service d'entretien et d'arrosage de la toiture végétalisée.

IX) Bornes de recharge

Il est ici précisé que l'Immeuble respectera la réglementation en vigueur, et notamment à l'article R.111.14.2 du Code de la construction et de l'habitation.

Tout occupant ou copropriétaire de l'Immeuble dispose d'un droit lui permettant d'installer à ses frais une infrastructure de recharge pour son véhicule électrique. Le syndic a l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour une demande d'installation de borne de recharge et ne pourra pas s'y opposer sans motif légitime et sérieux. L'installation devra intégrer un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Les propriétaires concernés devront, à leurs frais, raccorder leurs places de stationnement à l'armoire d'alimentation électrique en équipant celles-ci :

- D'une borne de recharge,
- D'un compteur divisionnaire,
- D'un câble électrique de raccordement.

L'entretien et la maintenance des équipements privatifs ci-dessus énumérés incomberont au seul copropriétaire concerné.

Une description détaillée des travaux à entreprendre, assorti d'un plan ou d'un schéma, devra être communiqué par le copropriétaire concerné au syndic.

Le syndic sera chargé de contrôler les travaux à entreprendre notamment au vu des prescriptions expressément prévues au permis de construire. Son accord devra donc être demandé au moins deux mois à l'avance. Le silence gardé par le syndic pendant un délai de 2 mois vaudra autorisation.

Dans le cas où le syndic estimerait que les travaux envisagés ne respectent pas les prescriptions expressément prévues au permis de construire, il pourra refuser de donner son agrément à l'exécution des travaux.

Le syndic aura la faculté de prendre l'avis d'un architecte et/ou d'un homme de l'art dont il pourra imposer la surveillance pendant l'exécution des travaux, aux frais du copropriétaire concerné.

Le syndic aura l'obligation de recueillir auprès de la Préfecture de Police tous avis, agréments et autorisations éventuellement nécessaires.

La faculté pour les propriétaires d'un emplacement de parking de procéder au raccordement de leurs places de parking à l'armoire d'alimentation électrique, dans les conditions ci-dessus, constituant un droit reconnu par le présent règlement, le syndic ne pourra s'y opposer sans raison.

Après exécution des travaux, il sera constaté par le syndic ou l'architecte et/ou l'homme de l'art mandaté par le syndic, aux frais du copropriétaire concerné, la parfaite conformité avec le dossier présenté ainsi que l'absence de détérioration des parties communes. Bien entendu, s'il était constaté une détérioration des parties communes, le coût de réparation de cette détérioration incomberait au copropriétaire, auteur des travaux.

ARTICLE 13 – CLAUSE PARTICULIERE

En tout état de cause, et avant toute appropriation de jouissance, il importera, cependant, à tout copropriétaire, de demander au Syndic l'inscription de son projet à l'Ordre du Jour de la prochaine assemblée, afin que celle-ci s'assure de ce que cette « privatisation » est bien conforme.

CINQUIEME PARTIE : REGLEMENT

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 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.

I) PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE

A) 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, 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 avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6°/ - Fonds travaux en conformité avec la loi ALUR

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.

B) 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 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.

II) ASSURANCES

A)- 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.

B)- 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 un appartement, local ou Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;
- 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.

C) 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.

D) 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.

E) 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.

III) 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 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 sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un pré-état daté, un état daté, comportant chacun trois parties.

I. - 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 :

- 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 à l'article 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 le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

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

III. - Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le 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 ;
- des provisions au titre du fonds travaux.

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 fond 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 d u 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 extrajudiciaire, 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 de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

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

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

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

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

3) Modifications des lots

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, 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) 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.

IV) 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) Application de l'article 5 de la loi n°85.1470 du 31 décembre 1985

Par application de l'article 5 de la loi 85.1470 du 31 Décembre 1985, 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.

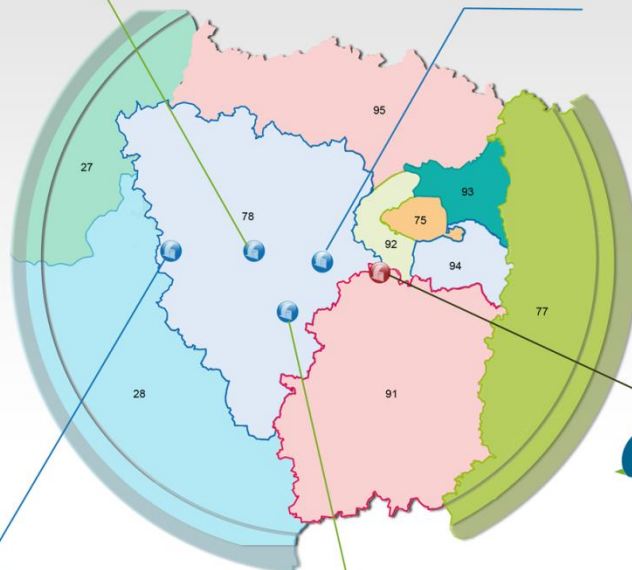
Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

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 cleric 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.

 **NEAUPHLE LE CHATEAU - 78640**
63 avenue de la République
T: 01 34 89 00 78 - F: 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

 **MONTIGNY LE BRETONNEUX - 78180**
6 rue Jean-Pierre Timbaud
T: 01 30 64 01 41 - F: 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com



 **HOUDAN - 78550**
125 Petite rue Saint-Mathieu
T: 01 30 59 62 35 - F: 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

 **SACLAY - 91400**
6 rue de Bièvres
T: 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

 **CHEVREUSE - 78460**
62 rue de Rambouillet
T: 01 30 52 42 50 - F: 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

