

Lot n° 86  
Soit un emplacement de stationnement aérien sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 86 du plan annexé,  
Et les cinq dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(5/10 000°)

Lot n° 87  
Soit un emplacement de stationnement aérien sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 87 du plan annexé,  
Et les cinq dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(5/10 000°)

Lot n° 88  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 88 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 89  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 89 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 90  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 90 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 91  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 91 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 92  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 92 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 93  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 93 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 94  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 94 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 95  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 95 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 96  
Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 96 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 97

Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 97 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 98

Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 98 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

Lot n° 99

Soit un emplacement de stationnement intérieur sis au rez-de-chaussée et portant le numéro 99 du plan annexé,  
Et les treize dix-millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales  
(13/10 000°)

### **III - MODIFICATION DES LOTS**

Tout copropriétaire pourra diviser son ou ses lots, à l'exception des lots constituant des locaux accessoires (emplacement de parking, garage, cellier, cave), sous réserve de l'obtention de toute autorisation administrative préalable, et organismes prêteurs.

De la même manière, et sous les mêmes réserves et exception, tout copropriétaire pourra réunir deux ou plusieurs lots, et en modifier leur composition.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, ou céder les éléments détachés de leurs lots.

Ils auront donc la faculté de modifier la quote-part des charges de toute nature afférente aux lots en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions de lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires intéressés statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles constitueront un lot distinct.

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

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

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

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

1° Au Syndic du syndicat des copropriétaires alors en fonction.

2° 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.

Tous les frais afférant à ces modifications, dont le coût de ces expéditions, de dépôt de l'acte modificatif au rang des minutes du notaire, de publicité foncière, seront à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

---

#### **IV - TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Le tableau prévu par l'article 71 du décret n° 55 1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret 59 90 du 7 janvier 1959 pris pour l'application du décret 55 22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, est annexé aux présentes.

## **TROISIEME PARTIE**

### **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

\*\*\*

#### **TITRE I**

#### **USAGE DES DIVERSES PARTIES DE L'IMMEUBLE**

- \* -

#### **CHAPITRE I**

#### **USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

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

#### **A) DESTINATION - JOUISSANCE - OCCUPATION**

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

Ils pourront être affectés à l'exercice d'une profession libérale à la condition de ne causer aucun trouble de nature exceptionnelle par rapport à la destination de l'immeuble.

Dans les locaux désignés dans l'état descriptif de division comme étant à usage de commerce, pourront être exploités tous commerces à l'exception cependant des activités bruyantes ou malodorantes et susceptible de provoquer une gêne notable aux autres copropriétaires, l'entier immeuble ayant essentiellement une vocation d'habitation.

Les appartements et locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

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

Les garages et emplacements de stationnement sont destinés aux voitures de tourisme, motocycles, à l'exclusion des camionnettes, caravanes, remorques, et tout véhicule similaire. Ils ne pourront, de même que les caves, celliers, appartements, être transformés, même partiellement, en atelier de réparation.

L'utilisation d'appareils à combustion à gaz, pétrole et tous produits inflammables est interdite.

Les baux consentis devront obligatoirement contenir l'engagement formel des locataires de se soumettre et de se conformer aux dispositions tant du présent règlement de copropriété, qu'aux décisions qui pourraient ultérieurement être prises et éventuellement au règlement intérieur.

Les copropriétaires et occupants devront ainsi respecter la destination du lot, et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service, de leurs locataires sous peine de résiliation de leur bail.

Les locataires et occupants seront également tenus de souscrire une police d'assurance incendie, dégâts des eaux et recours des voisins.

Le propriétaire demeurera seul responsable vis-à-vis des autres copropriétaires et des tiers, des agissements des personnes occupant son lot, de leurs préposés, ainsi que de leurs visiteurs.

## **B) BRUITS**

L'usage de tout appareil est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de Ville et de Police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins, même temporairement.

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

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

## **C) UTILISATION DES FENETRES, TERRASSES, LOGGIAS ET BALCONS**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants. Toutes les plantes grimpantes prenant appui sur les murs sont formellement interdites.

D'une façon générale, l'utilisation des terrasses, loggias, balcons, ne devra causer aucun trouble aux autres propriétaires.

Aucun aménagement ni décoration de nature à porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de l'immeuble, ne pourra être réalisé.

## **D) HARMONIE DE L'IMMEUBLE**

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires. Le Syndic pourra exiger la dépose et le remplacement des installations défraîchies ou la remise en état des installations défectueuses.

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

Cependant, les travaux d'entretien, de réfection, de peintures extérieures des balcons, gardes corps, huisseries extérieures, volets, persiennes, appuis, balustrades privatifs, seront inclus dans les programmes de réfection générale ou opération d'ensemble, votée par l'assemblée générale des copropriétaires, constitueront des charges communes générales réparties comme telles entre tous les copropriétaires.

## **E) ANTENNES**

Si une antenne collective de télévision est installée sur le toit du bâtiment, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée dans ce cas.

À défaut d'antenne collective, l'autorisation d'installation ne pourra être donnée que selon les conditions fixées par la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et le décret n° 67-117 du 22 décembre 1967.

#### **F) PLAQUES INDICATRICES**

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer une plaque indiquant la profession exercée ne dépassant pas 30 cm x 20 cm. Le modèle de cette plaque, et son emplacement seront arrêtés par le Syndic, et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

#### **G) ENSEIGNES**

Il ne pourra être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les occupants de locaux commerciaux pourront placer des enseignes au droit de ceux-ci. Toutefois, ces enseignes ne pourront constituer une gêne pour les autres occupants de l'immeuble, ni nuire à l'harmonie générale de l'immeuble.

#### **H) REPARATIONS – TRAVAUX - ACCES DES OUVRIERS**

**I -** Si les circonstances l'exigent, et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans leur lot n'en soient pas altérées de manière durable, les copropriétaires ou leurs ayants droits ne pourront faire obstacle, même à l'intérieur de leurs parties privatives, à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i de l'article 25, du d de l'article 26, et des articles 26-1 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Ces travaux entraînant un accès aux parties privatives devront être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité et ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui auront subi un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, d'un trouble de jouissance grave même temporaire, ou de dégradations, auront droit à une indemnité.

Cette indemnité sera à la charge de l'ensemble des copropriétaires, et sera répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h, i de l'article 25, d de l'article 26, et 30 de la loi du 10 juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

**II -** Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, quelle qu'en soit la durée, l'exécution des réparations, travaux non visés au paragraphe I qui précède, et entretien qui seraient nécessaires ou inutiles aux parties communes, services collectifs ou éléments d'équipements communs.

Ils devront, si besoin est, laisser libre accès à leurs locaux ou à tous architectes, entrepreneurs ou ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter les travaux, réparations ou entretien, qu'il s'agisse notamment du nettoyage, entretien des gaines de vide-ordures ou autres, ramonage des conduits de fumée, entretien des gouttières, chéneaux et tuyaux de descente.

Tout copropriétaire devra permettre au syndic de la copropriété ou à ses mandataires, l'accès à leurs locaux afin de vérifier l'état et le bon fonctionnement notamment des canalisations, appareils de chauffage, ou pour déceler l'origine de toutes fuites ou infiltrations.

#### **I) LIBRE ACCES**

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs donnant accès à son lot à une personne dont l'identité aura été portée à la connaissance du syndic, laquelle sera autorisée à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

#### **J) ENTRETIEN DES CANALISATIONS D'EAU ET DE ROBINETTERIE**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de 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 supporter le coût des travaux correspondant aux dégâts occasionnés, et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

#### **K) RESPONSABILITE**

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, celle d'un de ses préposés, locataires, occupants de son fait, ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

#### **L) RAMONAGE**

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règles d'usage et normes en vigueur.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

#### **M) 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.

#### **N) MODIFICATIONS**

Sous réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives, chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement,

mais il devra en aviser le Syndic. Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux. Chaque copropriétaire ne pourra augmenter les branchements d'eau, de gaz, d'électricité, ni modifier les radiateurs de chauffage en cas d'installation de chauffage central collectif, afin d'en augmenter la surface de chauffe, sans l'autorisation préalable du Syndicat ayant voté à l'assemblée générale des copropriétaires présents ou représentés.

- \* -

## CHAPITRE II

### USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties d'immeuble, même temporairement, notamment bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou tout autre objet encombrant.

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

## CHAPITRE III

### REGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions contenues dans le présent règlement de copropriété pourront être complétées par un règlement intérieur.

Les dispositions de ce règlement intérieur seront arrêtées en assemblée générale à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

\*\*\*

## TITRE II

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

## TABLEAU RECAPITULATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Numéro lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part
1	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	106
2	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	118
3	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	137
4	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	145
5	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	202
6	unique	Rez-de-chaussée	Appartement	191
7	unique	R+1	Appartement	102
8	unique	R+1	Appartement	147
9	unique	R+1	Appartement	246
10	unique	R+1	Appartement	252
11	unique	R+1	Appartement	152
12	unique	R+1	Appartement	169
13	unique	R+1	Appartement	166
14	unique	R+1	Appartement	223
15	unique	R+1	Appartement	138
16	unique	R+1	Appartement	156
17	unique	R+1	Appartement	169
18	unique	R+1	Appartement	229
19	unique	R+1	Appartement	220
20	unique	R+1	Appartement	259
21	unique	R+2	Appartement	169
22	unique	R+2	Appartement	163
23	unique	R+2	Appartement	278
24	unique	R+2	Appartement	260
25	unique	R+2	Appartement	150
26	unique	R+2	Appartement	164
27	unique	R+2	Appartement	169
28	unique	R+2	Appartement	245
29	unique	R+2	Appartement	153
30	unique	R+2	Appartement	173
31	unique	R+2	Appartement	185
32	unique	R+2	Appartement	256
33	unique	R+2	Appartement	242
34	unique	R+2	Appartement	289
35	unique	R+3	Appartement	194
36	unique	R+3	Appartement	184
37	unique	R+3	Appartement	296
38	unique	R+3	Appartement	284
39	unique	R+3	Appartement	164
40	unique	R+3	Appartement	178
41	unique	R+3	Appartement	171
42	unique	R+3	Appartement	267
43	unique	R+3	Appartement	171
44	unique	R+3	Appartement	212
45	unique	R+3	Appartement	214
46	unique	R+3	Appartement	288
47	unique	R+3	Appartement	272

48	unique	R+3	Appartement	325
49		rez-de-chaussée	Stationnement	5
50		rez-de-chaussée	Stationnement	5
51		rez-de-chaussée	Stationnement	5
52		rez-de-chaussée	Stationnement	5
53		rez-de-chaussée	Stationnement	5
54		rez-de-chaussée	Stationnement	5
55		rez-de-chaussée	Stationnement	5
56		rez-de-chaussée	Stationnement	5
57		rez-de-chaussée	Stationnement	5
58		rez-de-chaussée	Stationnement	5
59		rez-de-chaussée	Stationnement	5
60		rez-de-chaussée	Stationnement	5
61		rez-de-chaussée	Stationnement	5
62		rez-de-chaussée	Stationnement	5
63		rez-de-chaussée	Stationnement	5
64		rez-de-chaussée	Stationnement	5
65		rez-de-chaussée	Stationnement	5
66		rez-de-chaussée	Stationnement	5
67		rez-de-chaussée	Stationnement	7
68		rez-de-chaussée	Stationnement	7
69		rez-de-chaussée	Stationnement	5
70		rez-de-chaussée	Stationnement	5
71		rez-de-chaussée	Stationnement	5
72		rez-de-chaussée	Stationnement	5
73		rez-de-chaussée	Stationnement	5
74		rez-de-chaussée	Stationnement	5
75		rez-de-chaussée	Stationnement	5
76		rez-de-chaussée	Stationnement	5
77		rez-de-chaussée	Stationnement	5
78		rez-de-chaussée	Stationnement	5
79		rez-de-chaussée	Stationnement	5
80		rez-de-chaussée	Stationnement	5
81		rez-de-chaussée	Stationnement	5
82		rez-de-chaussée	Stationnement	5
83		rez-de-chaussée	Stationnement	5
84		rez-de-chaussée	Stationnement	5
85		rez-de-chaussée	Stationnement	7
86		rez-de-chaussée	Stationnement	5
87		rez-de-chaussée	Stationnement	5
88	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
89	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
90	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
91	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
92	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
93	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
94	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
95	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
96	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
97	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
98	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13
99	unique	rez-de-chaussée	Stationnement	13

10 000

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- a) de définir les différentes catégories de charges,
- b) et pour chacune de ces catégories, de fixer :
  - les lots entre lesquels, elles doivent être réparties,
  - la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

## CHAPITRE I

### CHARGES GENERALES

Les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires sur la base de la copropriété du sol et des parties communes générales.

Elles comprennent notamment :

- les impôts, taxes, droits et contributions de toutes sortes auxquels sont et pourront être assujetties toutes les parties communes de l'immeuble et en outre, ceux afférents aux parties privées, notamment les frais et taxes d'enlèvement des ordures ménagères tant que l'administration des impôts ne les aura pas répartis entre les copropriétaires,
- l'entretien et la réparation des installations communes d'eau, d'électricité, raccordement au réseau d'égout,
- les honoraires du Syndic, les frais de location des salles pour les assemblées générales, les primes d'assurances des parties communes générales,
- les charges pouvant naître de l'application de la législation et/ou de la réglementation relatives à la présence d'amiante et plus généralement toute législation et/ou réglementation concernant l'entier immeuble (c'est-à-dire à l'exclusion de celles ne concernant qu'une partie de l'immeuble ou celles applicables à certains lots spécifiques de par leur usage).

En outre, seront considérées comme charges communes, les travaux d'entretien, de peinture intérieure des halls et couloirs et extérieure que pourraient nécessiter notamment les garde-corps, huisseries extérieurs, volets, persiennes, appuis, balustrades privatives, à la condition expresse qu'une opération d'ensemble soit votée par l'assemblée générale des copropriétaires.

- \* -

## CHAPITRE II

### AUTRES CHARGES

Il s'agit des charges relatives à des services collectifs et à des éléments d'équipements communs spécifiques installés dans l'immeuble. La répartition de ces charges est calculée en fonction de l'utilité que ces services collectifs et éléments d'équipement présentent pour chacun des lots. Il s'agit par exemple de l'installation d'un ascenseur ou d'un chauffage collectif. Il est en de même pour les frais de consommation d'eau, à moins que ne soient posés des compteurs divisionnaires permettant un comptage des consommations individuelles aux différents lots.

### CHAPITRE III

#### CLES DE REPARTITION DES CHARGES

Il est créé 2 clés de répartition des charges, à savoir :

Clé n° 1

Charges générales avec répartition au prorata des quotes-parts de chaque lot dans le sol et les parties communes générales.

Clé n° 2

Charges d'ascenseur (entretien, réparation, remplacement). Conformément à loi et à la jurisprudence, nous retiendrons un critère d'utilité qui tient compte :

- de la capacité d'occupation des lots en fonction de la superficie.
- de la situation des lots dans les niveaux.

<b>Numéro de lot</b>	<b>Clé n° 1</b>	<b>Clé n° 2</b>
1	106	33,85
2	118	37,75
3	137	43,75
4	145	41,70
5	202	58,11
6	191	54,87
7	102	7,34
8	147	10,61
9	246	17,75
10	252	20,14
11	152	12,15
12	169	13,55
13	166	13,28
14	223	17,84
15	138	11,05
16	156	12,52
17	169	12,17
18	229	16,50
19	220	15,83
20	259	18,63
21	169	44,10
22	163	42,44
23	278	72,47
24	260	75,70
25	150	43,64
26	164	47,64
27	169	49,16
28	245	71,36
29	153	44,37
30	173	50,27
31	185	48,11
32	256	66,76
33	242	63,22

34	289	75,51
35	194	55,39
36	184	53,09
37	296	85,16
38	284	90,84
39	164	52,34
40	178	57,04
41	171	54,67
42	267	85,52
43	171	54,68
44	212	61,08
45	214	61,74
46	288	83,04
47	272	78,44
48	325	93,58
49	5	15,00
50	5	15,00
51	5	15,00
52	5	15,00
53	5	15,00
54	5	15,00
55	5	15,00
56	5	15,00
57	5	15,00
58	5	15,00
59	5	15,00
60	5	15,00
61	5	15,00
62	5	15,00
63	5	15,00
64	5	15,00
65	5	15,00
66	5	15,00
67	7	20,00
68	7	20,00
69	5	15,00
70	5	15,00
71	5	15,00
72	5	15,00
73	5	15,00
74	5	15,00
75	5	15,00
76	5	15,00
77	5	15,00
78	5	15,00
79	5	15,00
80	5	15,00
81	5	15,00
82	5	15,00
83	5	15,00
84	5	15,00
85	7	20,00
86	5	15,00
87	5	15,00

88	13	15,00
89	13	15,00
90	13	15,00
91	13	15,00
92	13	15,00
93	13	15,00
94	13	15,00
95	13	15,00
96	13	15,00
97	13	15,00
98	13	15,00
99	13	15,00
<b>Total</b>	<b>10 000</b>	<b>3010,73</b>

\*\*\*

### TITRE III

#### MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE

#### CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

- \* -

#### CHAPITRE I

#### OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

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

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

#### CHAPITRE II

#### MUTATION DE PROPRIETE

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

Il est rappelé que le vendeur d'un lot ou d'une fraction de lot de copropriété est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application n° 97-532 de la loi CARREZ du 23 mai 1997.

#### Documents publiés

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été 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 cessionnaire.

#### Communication du carnet d'entretien et du diagnostic technique

Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, tout propriétaire ou son représentant légal peut, à sa demande, prendre connaissance auprès du syndic, du carnet d'entretien établi et tenu à jour par le syndic ainsi que du diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L 111-6-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

#### Documents non publiés

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

Les dispositions contenues dans le paragraphe précédent s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

#### Obligations aux charges

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

- le paiement de la provision exigible du budget provisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- le paiement de provision des dépenses non comprises dans le budget incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le 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.

#### Information des parties

En vue de l'information des parties à une mutation à titre gratuit ou onéreux, le Syndic, à la demande du notaire ou du copropriétaire, adressera un état daté en trois parties, indiquant:

- même de façon approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dues pour le lot considéré, par le copropriétaire cédant au syndicat ;
- même de façon approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dues par le syndicat au copropriétaire cédant, pour le lot considéré ;
- les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire ;

Le tout conformément à l'article 5 du décret du 17 mars 1967, modifié.

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

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 les 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 pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition énoncera, à peine de nullité, 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'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat liquides ou exigibles à la date de la mutation.

L'opposition régulière vaut au profit du Syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu par l'article 2374 du Code Civil.

#### Notification des mutations

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire du droit et, le cas échéant, du mandataire commun des indivisaires ou des usufruitiers et nus-propriétaires.

#### Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

Tout 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, ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie. A défaut de l'avoir fait, toutes notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 du décret du 17 mars 1967, seront valablement faites au dernier domicile ou au dernier numéro de télécopie notifiés au syndic.