

100258205
CDR/MER/

**L'AN DEUX MILLE TREIZE,
LE TRENTE DÉCEMBRE**

**A BORDEAUX (Gironde), 34, cours du Maréchal Foch, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Cyrille DE RUL, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Gilles DUTOIR, Cyrille DE RUL, Christophe LACOSTE,
Sandrine PAGÈS, Luc PRIGENT et Jean-Philippe SARRAZY, Notaires
associés », titulaire d'un Office Notarial à BORDEAUX (Gironde), 34, cours du
Maréchal Foch,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCI CDL**, Société civile immobilière au capital de 100
€, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 58 rue Montgolfier, identifiée au SIREN
sous le numéro 791857741 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de BORDEAUX.

Représentée aux présentes par Monsieur Julien LEBON, gérant de ladite
société, ayant tous pouvoirs aux termes des statuts.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un immeuble situé à BORDEAUX
(GIRONDE), 46 Cours Victor Hugo.

PREAMBULE

**I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.**

Il a notamment pour but :

1° - D'établir l'état descriptif de division de l'IMMEUBLE.

Le cabinet "ABSIDE", géomètre-expert à MERIGNAC a procédé à la
détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des
coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau,

exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif.

2°) - De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3°) - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°) - D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

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

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :

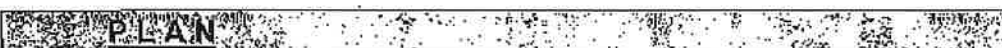
. toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er Septembre 1948 ;

. toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

. toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le géomètre-expert sus-nommé.

- que l'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par le cabinet "ETIC" sis à LE BOUSCAT (Gironde) le 02/02/2013 et un exemplaire est demeuré annexé.



Première partie

Désignation et division de l'ensemble immobilier

CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

Deuxième partie

Droits et obligations des copropriétaires

CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes
CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE
CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques

Troisième partie

Administration de l'immeuble
CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires
CHAPITRE VIII : Syndic
CHAPITRE IX : Conseil Syndical

Quatrième partie

Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges
CHAPITRE X : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS
CHAPITRE XI : RISQUES CIVILS - ASSURANCES
CHAPITRE XII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES

Cinquième partie

DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE
I. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent projet d'État Descriptif de Division s'applique à un immeuble situé :
 46 cours Victor Hugo, à BORDEAUX (GIRONDE).

Cadastré :

Section	N°	Parcelle	Superficie
DP	81	46 cours Victor Hugo	00 ha 02 a 21 ca

Ce terrain est limité :

- Au Nord : par le Cours Victor HUGO.
- Au Sud : par la parcelle DP n° 91.
- À l'Est : par les parcelles DP n° 82 & 91.
- À l'Ouest : par les parcelles DP n° 206 & 208.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Hervé DESQUEYROUX notaire à BORDEAUX le 24 avril 2013, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2 le 17 mai 2013, volume 2013P, numéro 4272.

ORIGINE DE PROPRIETE

I. Du chef de la SCI CDL

Le BIEN objet des présentes appartient à la SCI CDL, pour l'avoir acquis de :

La Société dénommée « TECHNIQUES ET BATIMENTS », société à responsabilité limitée au capital de 59000€, dont le siège est à BORDEAUX (33100), 141 rue de la Benaugue, identifiée au SIREN, sous le numéro 421002312 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé DESQUEYROUX, notaire à BORDEAUX (Gironde), le 24 Avril 2013.

Ladite acquisition eut lieu moyennant le prix de 1.150.000,00 euros, payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2, le 17 Mai 2013, volume 2013P, numéro 4272.

II. Du chef de la Société TECHNIQUES ET BATIMENTS

Le BIEN objet des présentes appartenait à ladite Société pour l'avoir acquis de :

Madame Raymonde Renée Liliane RODRIGO, retraitée, épouse de Monsieur Léopold Christian GAMBINY, demeurant à BORDEAUX (33200), 26 avenue du Général Leclerc,

Née à BORDEAUX (33000) le 27 mai 1932,

Mariée en secondes noces, étant divorcée en premières noces de Monsieur Jean Michel LEGLISE, à la mairie d'ARCACHON (33120) le 20 juin 1962 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître BARES, notaire à BORDEAUX, le 15 juin 1962.

Ce régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire depuis. De nationalité française.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Hervé DESQUEYROUX, notaire à BORDEAUX le 21 décembre 2012 en cours de publication au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME.

Moyennant le prix principal de 925.000 € payé comptant et quittancé audit acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Initialement, le bien objet des présentes appartenait à Madame GAMBINY pour l'avoir acquis par suite des faits et actes suivants :

I / Vente par Monsieur et Madame RATABOU à Madame JONGIMEYS

Initialement, le bien présentement vendu appartenait à Madame Albertine Estelle Cyrilla JONGHBEYS, sans profession, veuves en premières noces non remariée de Monsieur Henri WEIL, demeurant à CAUDERAN (33200), 7 avenue du Jeu de Paume,

Née à BRUXELLES (Belgique) le 2 septembre 1890.

Pour l'avoir acquis de Monsieur Louis Jean Marie RATABOU, négociant et Madame Jeanne Gabrielle TANCHON, sans profession, son épouse, demeurant ensemble à BORDEAUX, 41 rue de Mulhouse,

Nés, savoir :

Monsieur à BORDEAUX (33000) le 30 août 1900

Madame à BORDEAUX (33000) le 13 novembre 1904.

Moyennant le prix principal de 200.000 francs, payé comptant et quittancé audit acte.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Georges BRISSON, Notaire à BORDEAUX, le 2 juillet 1935, dont une copie a été transcrite au 2^e bureau des Hypothèques de Bordeaux.

II / Décès de Madame Albertine JONGHBEYS

Depuis lors, Madame Albertine JONGHBEYS sus nommée, depuis remariée à Monsieur Gaston Michel Charles ARCE, avec lequel elle s'est mariée en secondes noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RIVIERE suppléant Monsieur BARES, le 17 février 1940.

Est décédée à Bordeaux (33000) le 1^{er} décembre 1941.

Laissant recueillir sa succession :

- Madame Octavie Marie BRUNCEL, sa mère, veuve de Monsieur Jean Baptiste Gustave JONGHBEYS, ayant renoncé à la succession de sa fille sauf en ce qui concerne les droits recueillis par Madame ARCE sous la succession de Monsieur Jean Baptiste Gustave JONGHBEYS, son père.

- Monsieur Gaston Michel Charles ARCE, son époux survivant, donataire de

l'universalité des biens et droits composant sa succession, aux termes d'un acte reçu par Maître RIVIERE, le 26 février 1940.

Ainsi que ces faits et qualités sont relatés aux termes d'un acte reçu par Maître BARES, Notaire à BORDEAUX, le 22 mai 1942.

III / Décès de Monsieur Gaston ARCE

Depuis lors, Monsieur Gaston ARCE, depuis remarié à Madame Marie Andrée ESCOULAN, avec laquelle il s'est marié en troisièmes noces sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître BARES, Notaire à BORDEAUX, le 29 juin 1945.

Est décédé à BORDEAUX (33000) le 4 juillet 1945.

Laissant pour recueillir sa succession :

Madame Marie Andrée ESCOULAN sus nommée, son épouse survivante, unique héritière, n'ayant laissé aucun ascendant ni descendant et par suite aucun héritier ou ayant droit.

Ladite Madame ESCOULAN légataire universelle de l'ensemble des biens et droits immobiliers composant sa succession, aux termes d'un testament olographe en date à BORDEAUX du 27 octobre 1944, déposé au rang des minutes de Maître BARES le 23 juillet 1945.

Ainsi que ces faits et qualités ont été constatés aux termes d'un acte de notoriété reçu par Maître BARES, Notaire à BORDEAUX, le 24 août 1945.

Une attestation notariée a été établie par ledit Notaire le 11 février 1946 dont une copie authentique a été transcrite au 2^{me} bureau des Hypothèques de Bordeaux.

IV / Décès de Madame Marie Andrée ESCOULAN

Depuis lors, Madame Marie Andrée ESCOULAN en son vivant sans profession, divorcée en premières noces de Monsieur André RODRIGO, veuve en secondes noces de Monsieur Gaston Michel Charles ARCE, demeurant à CAUDERAN (33200) 7 avenue du Jeu de Paume,

Est décédée à BORDEAUX (33000) le 12 juillet 1947.

Laissant pour recueillir sa succession et pour seule et unique héritière : Madame Raymonde Renée Liliane RODRIGO, venderesse aux présentes,

Son unique fille issue de sa première union avec Monsieur RODRIGO.

Une attestation notariée a été établie par Maître BARES, Notaire à BORDEAUX, le 22 mai 1948, dont une copie authentique a été transcrite au 2^{eme} bureau des Hypothèques de Bordeaux.

II. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Un ensemble immobilier situé à BORDEAUX (GIRONDE) 33000 46
Cours Victor Hugo :

Un immeuble élevé sur caves de 5 étages, comprenant :

- au sous-sol : ensemble de caves
- au rez-de-chaussée : un local commercial
- au 1^{er} étage : un appartement de type T2 et local réserves.
- au 2^{ème} étage : deux appartements de type T3
- au 3^{ème} étage : deux appartements de type T3
- au 4^{ème} étage : un appartement de type T3 et un appartement de type T3 en duplex
- au 5^{ème} étage : un appartement de type T2

— 02

Est demeuré ci-joint et annexé aux présentes un jeu de Six (6) plans établi par la Société ABSIDE, 23 avenue de la Marne à MÉRIGNAC (33700), datés du 14 octobre 2013, référencés 13 080, d'après les plans projet de l'architecte datés de juin 2013, savoir :

- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du premier étage
- Plan du deuxième étage
- Plan du troisième étage
- Plan du quatrième étage
- Plan du cinquième étage
- Plan du sous-sol

III. QUOTES-PARTS DE COPROPRIÉTÉ DES PARTIES COMMUNES GÉNÉRALES

III.1. Parties communes générales

III.1.1. Définition des parties communes générales

Les parties communes générales comprennent toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ou d'un groupe de copropriétaires.

III.1.2. Désignation des parties communes générales

Les choses ou parties communes générales comprennent, notamment :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites et non construites,
- La cour,
- Les murs de clôture, les grillages, espaces verts, voies de circulation, etc.
- Les réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc.,
- Les réseaux d'égouts et d'assainissement, jusqu'aux raccordements et branchements particuliers à chaque bâtiment,
- Ainsi que tous les droits accessoires afférents aux parties communes générales.

III.1.3. Désignation des parties communes spéciales de bâtiment

- Les fondations, les gros murs de façades et de refends, les murs pignons mitoyens ou non,
- Le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement des sols,
- Les couvertures du bâtiment et toutes les terrasses accessibles ou non,
- Les souches de cheminées,
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les conduits d'aération des w.c et des salles de bains,
- Les ornements de façades, balcons, loggias, et terrasses, à l'exclusion des garde-corps, balustrades, barres d'appui,
- Les vestibules, couloirs et halls, circulations du sous-sols, les escaliers, leurs cages et paliers,
- Les locaux des machines (chaufferie, etc.), les soutes et réserves de combustibles, les placards à compteurs, les locaux poubelles, et tous les accès et dégagements sous l'emprise du bâtiment,
- La chaudière et ses installations,
- Les locaux de voitures d'enfants ou bicyclettes, et autres locaux communs
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,

- Les conduits de tout à l'égout, les drains et branchements d'égout particuliers au bâtiment,
- Les conduites, prise d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de télévision, de téléphone, etc., sauf toutefois les parties de canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou locaux privés, et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci,
- Les enduits de façades,
- Tous les accessoires de ces parties communes, comme les installations d'éclairages, les antennes TV-FM, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis-brosses des portes palières qui sont parties privées),

Et en général, les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment. Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Sont également réputés accessoires aux parties communes spéciales, les droits immobiliers ci-après :

- Le droit de surélever chaque bâtiment et d'en affouiller le sol,
- Le droit de mitoyenneté afférent à chacun des bâtiments.

III.2. Parties privées

III.2.1. Définition des parties privées

Les parties privées sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

III.2.2. Désignation des parties privées

- Les revêtements superficiels des sols, des murs, et des plafonds avec, éventuellement, les lambourdes, mais non les solivages qui sont choses communes,
- Les cloisons intérieures,
- Les menuiseries intérieures y compris les portes d'entrée,
- Les fenêtres, les portes-fenêtres, les éclairages zénithaux, persiennes, volets, stores, et jalousies et d'une manière générale toutes les ouvertures des locaux privés,
- Les revêtements superficiels hors étanchéité des balcons,
- Les installations sanitaires,
- Les installations électriques de chaque lot,
- Les installations téléphoniques,
- Les branchements de télévision ou au réseau câblé, jusqu'à la boîte de dérivation,
- Et en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots.

III.3. Parties mitoyennes

Les cloisons entre les lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus.

Les cloisons entre les lots et les parties communes sont communes.

III.4. Mode de fixation des quotes-parts de copropriété des parties communes générales

En application de l'article 76 de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privée par rapport à l'ensemble des dites 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.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- **De la superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot.

- **De la consistance** : nature physique, distribution et forme, hauteur sous plafond.

- **De la situation** : niveau tenant compte de la présence ou non d'un ascenseur, vue, éclairage, ensoleillement.

IV. ÉTAT DE RÉPARTITION DES CHARGES

IV.1. Charges communes générales

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

Les frais d'entretien, de réparation, et de réfection relatifs :

- * Aux murs de clôture, à l'exception des murs des bâtiments,
- * Aux réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité,
- * Aux réseaux d'égout et d'assainissement, le tout jusqu'aux raccordements et branchements particuliers aux bâtiments, ceux-ci non compris.

Et plus généralement à toute partie commune à l'ensemble des copropriétaires,

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

Les frais et dépenses d'administration et de gestion communes : rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical, honoraires de l'architecte, des techniciens et conseils du syndicat des copropriétaires,

Les impôts, contributions et taxes, sous quelques formes que ce soit, auxquels seraient assujetties les parties communes et même ceux qui sont afférents aux parties privatives tant que les services administratifs ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires,

Les charges d'eau froide.

IV.2. Charges communes spéciales au bâtiment

Les charges communes spéciales du bâtiment comprennent :

Les frais d'entretien, de réparation, et de réfection relatifs :

* Aux éléments porteurs du bâtiment, ses murs et sa toiture, ainsi que tous les éléments horizontaux participant à la structure dudit bâtiment, à partir des fondations,

* Aux souches de cheminées, conduits de fumée, tuyaux d'aération des w.c. et des salles de bains,

* Aux ornements, décorations et éléments extérieurs des façades,

* Aux vestibules, couloirs et halls, circulations, placards à compteurs, locaux poubelles, et autres locaux communs,

* Aux conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature particuliers au bâtiment (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) jusqu'à et y compris leurs branchements et raccordements aux réseaux généraux du groupe d'immeubles,

Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective,

les frais de nettoyage ou de peinture des extérieurs des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps et appuis extérieurs de chaque local privatif,

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection et s'il y a lieu de fonctionnement :

- * Des appareils, installations, branchements particuliers au bâtiment,
- * Des locaux affectés au service particulier du bâtiment,

Les frais de réparation et de réfection des halls, escaliers, leurs cages et paliers,

Les frais qui seraient relatifs aux services particuliers du bâtiment, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien du bâtiment, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents. Les frais de consommation d'électricité et d'eau, la location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers au bâtiment, si ceux-ci ne font pas l'objet d'une répartition distincte.

Et généralement les frais d'entretien, de réparation et de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements), et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements ou locaux privés, et ne faisant pas l'objet d'une autre répartition.

IV.3. Mode de fixation des tantièmes de charges

En application de l'article Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est tenu compte dans le calcul de la répartition des charges, des lots effectivement desservis par l'équipement commun et de son utilité potentielle, suivant le cas par types de charges.

IV.3.1. Charges communes générales

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

V. ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

V.1. Plans annexés

La présente description se trouve illustrée par les plans annexés, établis par la Société ABSIDE, exerçant à MÉRIGNAC, 23 Avenue de la Mame, à savoir :

- Plan des intérieurs au 1/100e à savoir :
- Plan du sous-sol,
- Plan du rez-de-chaussée
- Plan de chaque niveau du 1er au 5e étage,

Les plans ont été établis à partir des plans projet de l'architecte datés du 21 juin 2013.

Les surfaces et limites réelles de propriété ne pourront être garanties qu'après récolement des ouvrages réalisés.

L'affectation ou la détermination des locaux indiquée dans l'état descriptif de division ci-après, correspond à l'utilisation de chaque local issu des plans dressés par la Société ABSIDE.

Les numéros des lots de copropriété attribués dans le présent état descriptif de division sont conformes aux indications des plans ci-annexés. Un numérotage différent peut figurer sur d'autres documents.

Observation étant ici faite que les numéros des lots de logements, des caves, pouvant être contenus dans cette désignation, se réfèrent exclusivement aux numéros de lots portés sur les plans ci annexés, à l'exclusion de tous autres et notamment de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes desdits locaux ou au sol desdits emplacements.

V.2. Désignation des lots – état descriptif de division

Cet immeuble fait l'objet d'une division en Dix-Neuf (19) lots, numérotés de Un (1) à

Dix-Neuf (19). La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'entre eux :

- L'indication des parties privatives réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire.
- Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales.
- Cette quote-part est exprimée en / **DIX MILLIÈMES (10 000èmes)**.

Lot numéro UN (1) :

Dans le bâtiment, un local à usage de commerce situé au rez-de-chaussée, comprenant :

~ une boutique, une réserve, une cour privative sur l'arrière du bâtiment dont l'accès se fait par la boutique.

Accès par le cours Victor HUGO et les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **1 552/10 000**.

Lot numéro DEUX (2) :

Dans le bâtiment, un local à usage de réserve situé au 1er étage, comprenant :
~ un local à usage de réserve.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **399/10 000**.

Lot numéro TROIS (3) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 1, situé au 1er étage et donnant sur le Cours

Victor Hugo, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un balcon.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **885/10 000**.

Lot numéro QUATRE (4) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 2 situé au 2ème étage et donnant sur une cour, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains avec un WC.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **886/10 000**.

Lot numéro CINQ (5) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 3 situé au 2ème étage et donnant sur le Cours Victor Hugo, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un balcon.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **962/10 000**.

Lot numéro SIX (6) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 4 situé au 3ème étage et donnant sur une cours, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains avec un WC.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **904/10 000**.

Lot numéro SEPT (7) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 5 situé au 3ème étage et donnant sur le Cours Victor Hugo, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un balcon.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **981/10 000**.

Lot numéro HUIT (8) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 6 en duplex situé au 4ème & 5ème étage et

donnant sur une cour, comprenant :

~ partie basse du duplex, une entrée, un séjour, une cuisine, une chambre, une salle de bains, un WC et un accès à la partie haute du duplex.

~ partie haute du duplex, une chambre, une salle d'eau, et une terrasse.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **1 260/10 000**.

Lot numéro NEUF (9) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 7 situé au 4ème étage et donnant sur le Cours Victor Hugo, comprenant :

~ une entrée, un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle de bains, un WC et un balcon.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **1 014/10 000**.

Lot numéro DIX (10) :

Dans le bâtiment, un appartement numéro 8 situé au 5ème étage et donnant sur le Cours Victor Hugo, comprenant :

~ une entrée, un séjour, un coin cuisine, une chambre, une salle de bains avec un WC et une terrasse.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **758/10 000**.

Lot numéro ONZE (11) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 1 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro DOUZE (12) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 2 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro TREIZE (13) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 3 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro QUATORZE (14) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 4 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **8/10 000**.

Lot numéro QUINZE (15) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 5 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro SEIZE (16) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 6 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro DIX-SEPT (17) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 7 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **7/10 000**.

Lot numéro DIX-HUIT (18) :

Dans le bâtiment, une cave numéro 8 située au sous-sol, comprenant :

~ une cave.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **8/10 000**.

Lot numéro DIX-NEUF (19) :

Dans le bâtiment, un local situé au sous-sol, comprenant :

~ une réserve.

Accès par les parties communes générales.

Les quotes-parts de copropriété des parties communes générales : **341/10 000**.

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 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.

SECTION I - DÉSIGNATION ET DIVISION

ARTICLE PREMIER - Désignation

Le règlement de copropriété s'applique à un immeuble situé : 46 cours Victor Hugo à BORDEAUX (GIRONDE).

ART 2 – Tableau récapitulatif

Tableau récapitulatif

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau descriptif récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret 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.

N° de lot	Bât	Etage	Esc	Désignation	Quote-parts des parties communes en / 10 000èmes
1	2	3	4	5	6

1	U	Rez-de-chaussée	U	Commerce	1552
2	U	Premier étage	U	Réserve	399
3	U	Premier étage	U	Appartement 1	885
4	U	Deuxième étage	U	Appartement 2	886

5	U	Deuxième étage	U	Appartement 3	962
6	U	Troisième étage	U	Appartement 4	904
7	U	Troisième étage	U	Appartement 5	981
8	U	Quatrième & Cinquième étage	U	Appartement 6	1260
9	U	Quatrième étage	U	Appartement 7	1014
10	U	Cinquième étage	U	Appartement 8	758
11	U	Sous-sol	U	Cave 1	7
12	U	Sous-sol	U	Cave 2	7
13	U	Sous-sol	U	Cave 3	7
14	U	Sous-sol	U	Cave 4	8
15	U	Sous-sol	U	Cave 5	7
16	U	Sous-sol	U	Cave 6	7
17	U	Sous-sol	U	Cave 7	7
18	U	Sous-sol	U	Cave 8	8
19	U	Sous-sol	U	Réserve	341

TOTAL : 10 000 / 10 000èmes

SECTION II - PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

ART 3 - Parties communes

Les "parties communes" sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire, mais à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Sont réputées parties communes :

- le sol, la cour, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments y compris la charpente et la toiture ou la terrasse, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privés ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminée ;
- les locaux des services communs (local poubelle, cage d'escalier, ascenseur y compris les locaux du gardiennage) ;
- les passages et corridors.
- Sont réputées accessoires aux parties communes :
 - le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux constituant des parties privatives différentes ou d'en creuser le sol ;
 - le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
 - le droit de mitoyenneté concernant les parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ou en liquidation forcée.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées selon les termes de la loi du 13 décembre 2000. (Loi 10 juillet 1965 - article 4)

ART 4 - Parties privatives

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Constituent des parties privatives :

- l'intérieur du local,
- les plafonds et parquets,
- les carrelages, dallages et autres revêtements du sol,
- les cloisons intérieures, ainsi que les portes-fenêtres, persiennes et volets, stores et rideaux roulants ou grilles,
- les enduits des murs et cloisons, les glaces incorporés aux murs, les papiers, teintures,
- les canalisations intérieures, installations de chauffage et fournitures d'eau chaude,
- les installations sanitaires des salles de bain, cabinets de toilette et WC,
- les installations de cuisine,
- les placards et penderies,
- les encadrements et dessus de cheminée...

SECTION III - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES

ART 5 - Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné à l'usage principal d'habitation et de commerce au rez-de-chaussée. Les appartements ou logements ne pourront être occupés que bourgeoisement et/ou affectés à l'exercice d'une profession libérale. L'exercice d'une profession libérale est subordonné à l'obtention des autorisations nécessaires et au respect des lois et règlement en vigueur.

Seront en outre seules autorisées les professions libérales compatibles avec le standing de l'ensemble immobilier et qui ne porteront pas atteinte à la jouissance paisible des lieux pour les copropriétaires ; en cas de difficulté d'interprétation, la décision sera prise par le syndic.

Les sièges de Sociétés ou les domiciliations pour le Registre du Commerce et des Sociétés pourront être établis conformément aux dispositions de l'article 2 de la Loi n° 84-1149 du 21 décembre 1984, dans les logements à condition que ces Sociétés n'y emploient pas un personnel dont le nombre serait incompatible avec la destination de l'immeuble et sous réserve des autorisations administratives nécessaires à demander directement par le copropriétaire intéressé.

ART 6 - Usage des parties communes

6-1. Chacun des copropriétaires pourra user librement des " parties communes ", mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. En particulier les parties communes ne devront pas être encombrées d'objets divers, y compris les bicyclettes, motocyclettes et voitures d'enfant.

6-2. L'ascenseur ne pourra être utilisé pour monter des objets lourds et encombrants notamment en cas d'emménagement ou de déménagement.

6-3. Une antenne collective est installée sur la toiture de l'immeuble; en conséquence, l'installation d'antennes extérieures et individuelles est prohibée.

6-4. La pose d'enseigne, écriteaux, ou publicités sur la façade de l'immeuble est interdite. Cependant, il est autorisé aux personnes qui exercent une profession libérale dans l'immeuble d'appliquer une plaque mentionnant leurs noms, profession, et la situation du local dans lequel elles exercent leur activité.

ART 7 - Usage des parties privatives

7-1. Chacun des copropriétaires pourra jouir librement des locaux qui lui appartiennent privativement, sous condition de respecter la destination de l'immeuble et de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la destination de l'immeuble, soit sa sécurité.

7-2. Est interdite l'utilisation des locaux pour l'exercice de commerces ou industries insalubres ou incommodes, ou encore nuisibles, malodorants, bruyants ou gênants pour les autres copropriétaires.

7-3. Les copropriétaires pourront louer la totalité de leurs lots, mais non les diviser pour en louer une partie à des locataires distincts.

Ils demeurent responsables du respect du présent règlement par leur locataire ou occupant.

7-4. Les troubles de voisinage et en particulier les bruits excessifs résultant de l'utilisation d'appareils de radiophonie, chaînes hi-fi, télévision, sont proscrits.

7-5. Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni placer sur la façade de l'immeuble d'enseigne, publicité ou lanterne, sauf accord des copropriétaires statuant à la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7-6. Les conduits de fumée devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite. Seules, les ventilations de chaudières à ventouse seront acceptées.

7-7. Tous les éléments visibles de l'extérieur ne pourront être modifiés qu'avec l'accord des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7-8. Aucun aménagement ou décoration, qui serait susceptible de nuire à l'harmonie de la résidence, ne pourra être réalisé sur les parties extérieures de l'immeuble, sans l'accord préalable de l'assemblée générale.

SECTION IV - CHARGES COMMUNES

ART 8 - Charges communes générales

Les charges communes générales sont celles relatives "à la conservation à l'entretien et à l'administration de l'immeuble".

8-1. Parmi les frais de conservation et d'entretien, on compte :

- les dépenses d'entretien (éclairage, achat poubelles), de réparations (portier électronique)
- les dépenses de reconstruction des parties communes et de l'immeuble ;
- les frais de ravalement des façades.

8-2. Concernant les frais d'administration, on note :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble,
- les dépenses de fonctionnement du syndicat,
- les primes d'assurances,
- les honoraires du syndic,
- le salaire du concierge, ou personnel d'entretien.

Ces charges sont réparties entre tous les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété attachées à leur lot.

ART 9 - Charges engendrées par le fonctionnement et l'entretien des éléments d'équipement communs et des services collectifs

9-1. Les équipements communs

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot. (Loi de 1965 - article 10).

- Chauffage

Définition

Le chauffage de l'immeuble est assuré par un système de chauffage électrique comprenant un chauffage individuel par appartement, de sorte que le chauffage n'engendre aucune charge commune, à l'exception des parties communes, si un chauffage de ces parties communes venait à être installé.

Répartition

Chaque copropriétaire supportera ses dépenses de chauffage correspondant à la consommation d'électricité indiquée par le compteur individuel afférent à son appartement ou lot, quel que soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs particulier. Les frais de chauffage des parties communes, s'ils existent, seront répartis au prorata des quotes parts de parties communes générales attachées à chaque lot.

- Eau chaude**Définition**

La production d'eau chaude est assurée par des ballons électriques installés dans chaque lot principal. De sorte que le service de production d'eau chaude n'engendre aucune charge commune.

Répartition

Chaque copropriétaire supportera ses dépenses d'eau chaude correspondant à la consommation d'électricité indiquée par le compteur individuel afférent à son appartement quel que soit l'occupant ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles des compteurs particuliers.

La répartition de ces charges est précisée dans le tableau « Tableau récapitulatif de charges » ci-après annexé.

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES TANTIÈMES DE CHARGES

N° de lot	Bât	Etage	Esc	Désignation	Quote-parts des parties communes en / 10 000èmes
1	2	3	4	5	6

1	U	Rez-de-chaussée	U	Commerce	1552
2	U	Premier étage	U	Réserve	399
3	U	Premier étage	U	Appartement 1	885
4	U	Deuxième étage	U	Appartement 2	886
5	U	Deuxième étage	U	Appartement 3	962
6	U	Troisième étage	U	Appartement 4	904
7	U	Troisième étage	U	Appartement 5	981
8	U	Quatrième & Cinquième étage	U	Appartement 6	1260
9	U	Quatrième étage	U	Appartement 7	1014
10	U	Cinquième étage	U	Appartement 8	758
11	U	Sous-sol	U	Cave 1	7
12	U	Sous-sol	U	Cave 2	7
13	U	Sous-sol	U	Cave 3	7
14	U	Sous-sol	U	Cave 4	8
15	U	Sous-sol	U	Cave 5	7

16	U	Sous-sol	U	Cave 6	7
17	U	Sous-sol	U	Cave 7	7
18	U	Sous-sol	U	Cave 8	8
19	U	Sous-sol	U	Réserve	341

TOTAL : 10 000 / 10 000èmes

SECTION V - RÈGLEMENT DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

ART 10 - Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. (Décret 27 mai 2004 - article 33)

ART 11- L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de douze mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. La date de clôture peut être modifiée sur décision motivée de l'assemblée. La durée du premier exercice comptable ne peut excéder 18 mois. (Décret 14 mars 2005 - article 5)

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réuni dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent. (Loi 14 décembre 2000 - article 75-1)

ART 12 - Les charges pour opérations courantes font l'objet d'un budget prévisionnel, soumis au vote des copropriétaires. (Décret 14 mars 2005- article 9)

Le budget prévisionnel est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne, pour une durée de 12 mois.

À défaut, le syndic autorisé par l'Assemblée, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, égales au quart du budget précédemment voté.

Le syndicat des copropriétaires approuve les comptes de l'exercice clos et vote, d'une part, le budget prévisionnel concernant les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, d'autre part les dépenses pour travaux prévus par l'article 14-2 et les opérations exceptionnelles selon les règles et les modalités de présentation précisées ci-après, pour l'information des copropriétaires et des tiers.

Les comptes de l'exercice comprennent les charges et produits pour les opérations courantes, et les charges et produits pour les travaux mentionnés ci-dessus et les opérations exceptionnelles. (Décret 14 mars 2005 - article 2)

Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 EUR, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice (ENL : art. 92 et 94 / article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et l'article 75 de la loi n° 2000- 1208 du 13 décembre 2000).

ART 13 - Le syndic peut exiger le versement d'une avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel. (Décret 27 mai 2004 - article 35)

ART 14 - Les copropriétaires versent au syndic des provisions correspondant à un quart du budget voté, pour assurer les dépenses courantes de fonctionnement et d'administration des parties communes. Toutefois, l'assemblée peut fixer des modalités différentes. (Loi 13 décembre 2000 - article 75-1)

ART 15 - Les dépenses pour travaux ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel.

ART 16 - Le syndic peut appeler des provisions spéciales pour faire face aux travaux décidés par l'assemblée, concernant l'entretien, de conservation des parties

communes ou d'éléments d'équipement.

ART 17 - Le versement des charges doit être effectué dans un délai d'un mois après la demande du syndic. A défaut de paiement, les sommes dues portent intérêts au profit du syndicat des copropriétaires, à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. (*Décret du 17 mars 1967 - article 36*)

ART 18 - Le syndic a qualité à agir en justice, et pourra poursuivre le copropriétaire défaillant en paiement de la créance, par toutes voies de droit, et mettre en oeuvre les mesures conservatoires ou d'exécutions nécessaires. Depuis le 1/01/2002, les frais nécessaires exposés par le syndic, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre de ce copropriétaire, sont imputables au seul copropriétaire défaillant. *Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement* (ENL : art. 90 / article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) : « Sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndic, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur.

A l'inverse, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. »

A l'inverse, le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. (*Loi 13 décembre 2000 - article 81-1*)

SECTION VI - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

ART 19 - La convocation

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic qui fixe le lieu (sur la commune de situation de l'immeuble), la date et l'heure de la réunion.

Elle pourra également se réunir en Assemblée générale extraordinaire à tout moment.

19-1. La convocation de l'assemblée est en principe à l'initiative du syndic, mais elle peut également être demandée par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

(*Décret 17 mars 1967-article 8*)

19-2. Les convocations doivent être adressées aux copropriétaires au domicile indiqué par eux au syndic, par lettre recommandée AR ou par télécopie avec récépissé qui doit leur parvenir au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, sauf le cas d'urgence (*Décret n° 2007-285 du*

1er mars 2007 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).

19-3. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale. (*Loi 10 juillet 1965*)

ART 20 - L'ordre du jour

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient

inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande du syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.
(Décret 27 mai 2004 - article 6)

ART 21 - Documents complémentaires devant être annexés à l'ordre du jour

Sont notifiés au plus tard, en même temps que l'ordre du jour les documents suivants.
(Décret du 27 mai 2004 - article 7)

Concernant la validité de la décision,

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est amenée à approuver les comptes.

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel.

3° Les conditions essentielles du contrat, ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché notamment pour la réalisation de travaux.

4° Le projet du contrat de syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.

5° Le projet de convention ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus.

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification des dits actes, lorsque l'assemblée est appelée à établir ou modifier ces actes.

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1, 14-2, 18, 24, 25, 26-2, 30, 35, 37, et 39 de la loi du 10 juillet 1965.

8° Le projet de résolution tendant à autoriser s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

9° Les conclusions du rapporteur de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ses conclusions.

Concernant l'information des copropriétaires,

1° Les annexes au budget prévisionnel

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.

Il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire, et le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose. La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

ART 22 - Attribution et Votes

L'assemblée élit dès le début de la réunion un président qui ne peut être ni le syndic, ni son conjoint ni ses préposés. S'il y a lieu, elle désigne également un ou plusieurs scrutateurs. Le syndic assure le secrétariat de la séance.

22-1. L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où leur notification a été correctement réalisée.

(Décret du 27 mai 2004 - article 8)

22-2. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix égal à sa quote-part dans les parties communes générales ou particulières selon les questions posées à l'assemblée.

22-3. La majorité simple de l'article 24 de la loi de 1965

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

(Introduit par loi du 13 décembre 2000)

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires

seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

22-4. Dans le cadre de l'article 25 de la loi, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées

par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication ;

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens. (Loi ENL : art. 91 / article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

22-5. Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24. (Loi 13 décembre 2000 - article 81-5)

22-6. En application de l'article 26 de la loi (double majorité), sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i j, m et n de l'article 25.

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

22-7. L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

22-8. Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

À défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

22-9. Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble.

22-10. Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application de l'article 26 alinéa n), elle détermine aussi, à la même majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif. *(Loi*

ENL : art. 91 / article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

ART 23 - Procès-verbaux

Les délibérations de l'assemblée générale sont constatées par un procès-verbal indiquant le résultat de chaque vote.

23-1. Le procès-verbal est signé à la fin de la séance, par le président, le secrétaire et le/les scrutateurs. *(Décret 27 mai 2004 - article 11)*

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au 2ème alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Article 1316-4 cciv : Lorsqu'elle (la signature) est électronique, elle consiste en l'usage d'un procédé fiable d'identification garantissant son lien avec l'acte auquel elle s'attache. La fiabilité de ce procédé est présumée, jusqu'à preuve contraire, lorsque la signature électronique est créée, l'identité du signataire assurée et l'intégrité de l'acte garantie, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat.

23-2. Ce procès-verbal doit préciser les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision ou se sont abstenus de voter, ainsi que le nombre de voix. Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires opposants sur la régularité des décisions.

23-3. Le procès-verbal est notifié par lettre recommandée AR ou par télécopie avec récépissé aux copropriétaires opposants ou défaillants, avec reproduction des dispositions de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 *(Décret n° 2007-285 du 1er mars 2007 modifiant le décret n° 67-223 du 17 mars 1967).*

23-4. Les procès-verbaux sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. *(Décret 27 mai 2004 - article 11).*

SECTION VII - LE SYNDIC

ART 24 - Nomination - Révocation - Rémunération

24-1. Le syndic est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité par l'application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans l'attente de la première assemblée générale, Monsieur Julien LEBON assurera le rôle de syndic.

24-2. L'assemblée générale fixe la date de prise d'effet du contrat, les éléments de déterminations de la rémunération du syndic. (Décret 27 mai 2004 - article 18)

24-3. La durée de ses fonctions qui ne peuvent excéder 3 ans, cependant, le mandat peut être reconduit pour la même durée. (Décret 27 mai 2004 - article 17)

ART 25 - Attribution/ Missions du syndic

Le contrat détermine les conditions d'exécution de sa mission.

25-1. Le syndic est mandataire du syndicat.

À ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des décisions de l'assemblée générale.

Il est chargé en outre d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, et à son entretien, et en cas d'urgence, de faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble.

25-2. Le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. D'une manière générale, il est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par les articles 18 de la loi du 10 juillet 1965, 31 et 35 du décret du 17 mars 1967.

25-3. En cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires. Il peut, sur avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut excéder un tiers du montant du devis estimatif des travaux.

25-4. Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail. L'assemblée conserve qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois. (Décret 27 mai 2004 - article 20)

25-5. Le syndic détient les archives du syndicat : toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble. Il détient en particulier le registre des procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, documents comptables, carnet d'entretien de l'immeuble et le diagnostic technique. (Décret 9 juin 1986 - article 8)

Il délivre des copies certifiées conformes, et remet au copropriétaire qui le demande copie du carnet d'entretien et le diagnostic technique. (Décret 27 mai 2004 - article 21)

25-6. Le syndic tient la comptabilité de l'immeuble, qui doit faire apparaître la position créditrice ou débitrice de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat. Chaque année, il prépare un bilan des comptes et un rapport sur la gestion de l'immeuble.

25-7. Si l'assemblée générale n'en a pas décidé autrement, par un vote à la majorité de l'article 25, le syndic doit ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat sur lequel sont encaissées toutes les sommes reçues au nom ou pour le compte du syndicat.

25-8. Les pièces justificatives, documents de base de toute écriture comptable, doivent être des originaux et comporter les références du syndicat (nom et adresse de l'immeuble). Elles doivent être datées et conservées par le syndic pendant dix ans, sauf dispositions expresses contraires.

En cas de changement de syndic, les documents comptables et les originaux des pièces justificatives sont transmis au successeur, le syndic sortant prenant ses propres dispositions afin de conserver les copies des pièces justificatives qu'il estime nécessaires pour la justification des opérations comptables qui lui incombent.

(Décret du 14 mars 2005 - article 6)

SECTION VIII - LE CONSEIL SYNDICAL

ART. 26 – Composition

26-1. Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

Il est composé de membres désignés par l'assemblée générale des copropriétaires parmi les copropriétaires, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi du 12 juillet 1984, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Les membres du syndicat sont nommés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés ne peuvent être membres du conseil syndical.

26-2. Les membres du conseil syndical sont nommés pour 3 ans. Ils sont rééligibles. Ils élisent leur président parmi les membres du conseil.

26-3. L'assemblée générale peut aussi nommer des membres suppléants qui siégeront au conseil syndical au fur et à mesure des vacances et jusqu'à la date d'expiration du mandat du titulaire qu'ils représentent.

26-4. Les fonctions de président et des membres du conseil syndical ne sont pas rémunérées.

ART. 27. - Rôle du conseil syndical

27-1. À moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles seront fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

27-2. Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic. (Décret 27 mai 2004 - article 16)

27-3. Assistance du syndic

Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions sur lesquelles il est consulté ou se saisit lui-même. De plus, l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, peut arrêter un montant de travaux sur lequel le syndic doit obligatoirement demander l'avis du conseil syndical.

27-4. Contrôle de la gestion du syndic

Ce contrôle s'exerce sur la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquels sont traités les marchés et les contrats.

Le conseil syndical peut se faire communiquer toutes pièces, documents et registres relatifs à l'administration du syndic. Il n'a qu'un rôle consultatif mais assure la coordination entre les copropriétaires et le syndic.

27-5. Le conseil syndical rend compte à l'assemblée générale, chaque année, de l'exécution de sa mission.

SECTION IX - LES MUTATIONS

ART. 28 - L'information de l'acquéreur

28-1. Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique. (*Décret du 27 mai 2004 - art 3*)

28-2. Toute promesse de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionne obligatoirement la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot et ce à peine de nullité de l'acte. Il n'est pas tenu compte de la surface de plancher dont la hauteur est inférieure à 1,80m.

De plus, sont exemptés de cette obligation, la vente portant sur un lot dont la surface est inférieure à 8m². (*Décret du 17 mars 1967 - article 4*)

ART. 29 - L'obligation du syndic

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

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

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

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

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

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

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

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie. » (*Décret du 27 mai 2004 - art 4*)

ART 30 - La notification au syndic

Tout transfert de propriété d'un lot est notifié sans délai au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte. Cette notification comporte la désignation

du lot ainsi que nom, prénom et domicile réel de l'acquéreur. (Décret du 17 mars 1967 Article 6).

Il est précisé dans la loi ENL (art. 90 / article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965) :

« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul copropriétaire concerné :

« b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. ».

ART 31 - La répartition des charges

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur. 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. Le trop ou moins perçu sur provision, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit / débit du compte de celui qui est copropriété lors de l'approbation des comptes. Toute convention contraire à ces dispositions n'a d'effet qu'entre les parties (vendeur et acquéreur), elle n'est donc pas opposable au syndic. (Décret du 27 mai 2004 - article 5)

SECTION X - LES ASSURANCES

ART 32 - Assurances du syndicat

Dans le cadre d'un contrat d'assurance "multirisque immeuble", le syndicat sera assuré contre :

1. l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité ou le gaz, les dégâts des eaux ;
2. le recours des voisins et des locataires ;
3. la responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers.

ART 33 - Assurances des copropriétaires

33-1. Chaque copropriétaire devra assurer en ce qui le concerne, son mobilier et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité ou le dégât des eaux.

Le syndic pourra en exiger la justification.

33-2. En cas de sinistre, les indemnités seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la réparation ou à la reconstruction.

33-3. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités d'assurance seront réparties entre les propriétaires qui en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

33-4. Le copropriétaire doit imposer à ses locataires ou occupants l'obligation d'être assuré contre les risques locatifs.

SECTION XI - DISPOSITIONS DIVERSES

ART 34 - Modification du règlement de copropriété

34-1. Dans les cinq ans suivant la promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'assemblée générale décide, à la majorité prévue à l'article 24, les adaptations du règlement de

copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété sera effectuée au droit fixe (*Loi du 13 décembre 2000 - article 81*).

La décision de procéder aux adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement pourra être prise à la majorité de l'article 24 jusqu'au 13 décembre 2008 (*Loi ENL : art. 94 / article 75 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*)

34-2. Après le 13 décembre 2008, la procédure de modification du règlement de copropriété retombera dans le droit commun. Le règlement de copropriété pourra alors faire l'objet de modification relative à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. Mais cette modification ne pourra prendre effet qu'une fois votée par l'assemblée générale à la majorité des copropriétaires représentants au moins les deux tiers des voix.

34-3. Le présent règlement de copropriété devient opposable à tous les copropriétaires et leurs ayants droit, à compter du jour de sa publication au fichier immobilier, à la conservation des hypothèques. À défaut, le règlement et ses modificatifs s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire de droits, s'il est constaté qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en découlent. (*Décret du 17 mars 1967 - article 4*)

ART 35 – Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi du 10 juillet 1965 et du présent règlement entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de 10 ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales ne peuvent être introduites que par les copropriétaires opposants ou défaillants et ce dans le délai de 2 mois à compter de la notification des décisions à eux faites par le syndic.

ART 36 - Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière. Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

MODE DE FIXATION DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES ET RÉPARTITIONS DES CHARGES :

La loi SRU impose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul des quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

En application de l'article 76 de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 « *tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.* »

A- QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la

valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites 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. Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- **De la superficie** : surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot.

- **De la consistance** : nature physique, distribution, configuration, éclairement, hauteur sous-plafond ;

- **De la situation** : niveau tenant compte de la présence ou non d'un ascenseur, ensoleillement, emplacement, vue, qualité des matériaux.

B- RÉPARTITIONS DES CHARGES

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot* ».

Il est tenu compte dans le calcul de la répartition des charges, des lots effectivement desservis par l'équipement commun, de son utilité potentielle. Suivant le cas par types de charges :

1- CHARGES GÉNÉRALES

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

2- CHARGES D'ASCENSEUR

Niveau du lot desservi,
Surface ou nombre de pièces principales,
Affectation du lot (habitation, local professionnel...),

3-CHARGES DE CHAUFFAGE COLLECTIF

a) Immeubles anciens avec chauffage central

Dans les immeubles qui ne disposent pas de compteurs de calories, les critères de répartition des charges se basent :

- Soit sur les volumes chauffés,
- Soit sur la surface chauffée (chauffage par le sol),
- Soit sur la surface de chauffe de radiateurs, deux cas peuvent alors se présenter :

Radiateurs homogènes avec leur coefficient thermique,
Radiateurs d'origines diverses.

Il convient alors de se rapprocher d'un chauffagiste professionnel pour obtenir les coefficients thermiques.

b) immeubles munis d'appareils mesurant la quantité de chaleur fournie (compteurs calorimétriques...)

Répartition des frais de combustible ou d'énergie :

- Frais communs : total des dépenses de combustible ou d'énergie multiplié par un coefficient de 0,5 ou entre 0,25 et 0,5 (suivant décision de l'assemblée générale) répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété (surfaces ou

volumes des lots ou surfaces de chauffe) ;

- **Frais individuels** : différence entre le total des frais de combustibles ou d'énergie et les frais communs ; répartis en fonction des indications fournies par les appareils mesurant la quantité de chaleur.

Répartition des autres frais de chauffage :

- Dans les conditions fixées par le règlement de copropriété (surfaces ou volumes des lots ou surfaces de chauffe).

4-CHARGES D'EAU FROIDE

a) immeubles munis de compteurs :

- Répartition de la consommation d'eau froide des parties privatives en fonction des indications fournies par lesdits compteurs.
- Réparation du matériel, canalisations principales, frais de maintenance..., sur la base du nombre de tantièmes généraux affectés à chaque lot intéressé.

b) immeubles non munis de compteurs :

- Répartition de la consommation d'eau froide selon diverses méthodes :
En fonction de la superficie des différents lots desservis par la distribution d'eau froide,

Proportionnellement au nombre de points d'eau,
En fonction de la capacité d'occupation des lots,
En fonction des tantièmes de copropriété,
Et en tenant compte de l'affectation des lots.

5-CHARGES D'EAU CHAUDE

Répartition des frais de combustible ou d'énergie :

Les frais de combustible ou d'énergie afférent seuls à la fourniture de l'eau chaude sont répartis entre les locaux intéressés au prorata de la mesure directe (entre autres compteurs divisionnaires...) de la quantité d'eau chaude fournie à chaque local.

Répartition des autres frais :

Les frais fixes (entretien, réparations, remplacement des installations de production et de distribution d'eau chaude) et du (ou des) compteurs(s) généraux sont répartis conformément aux dispositions du règlement de copropriété (superficie des lots, ou tantièmes).

CINQUIEME PARTIE DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2, 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.

— R

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales. Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'ADSN : service Correspondant à la Protection des Données, 95 avenue des Logissons 13107 VENELLES cpd-adsn@notaires.fr, 0820.845.988.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sur trente pages

Comprenant

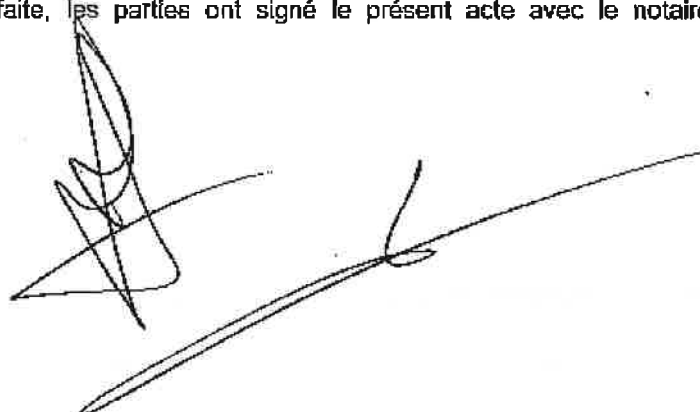
- renvoi approuvé : —
- blanc barré : —
- ligne entière rayée : —
- nombre rayé : —
- mot rayé : —

Paraphes

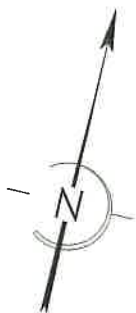


Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

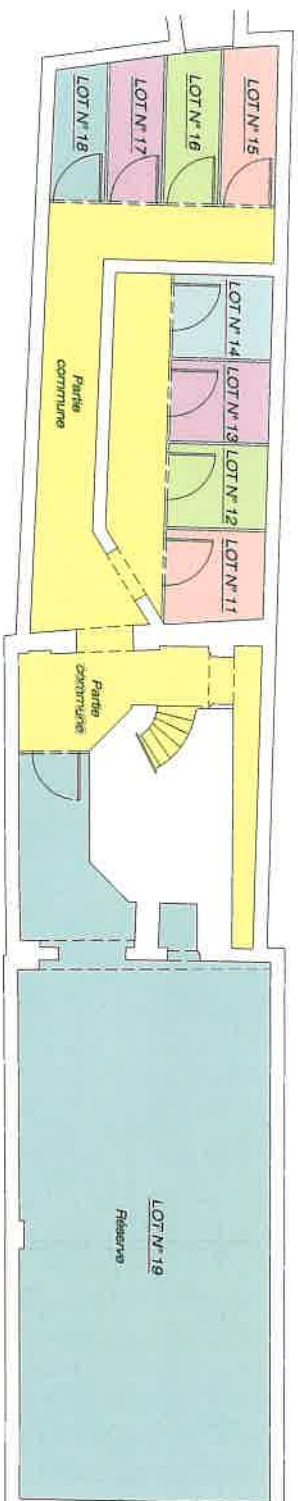
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire soussigné.



Plan de copropriété

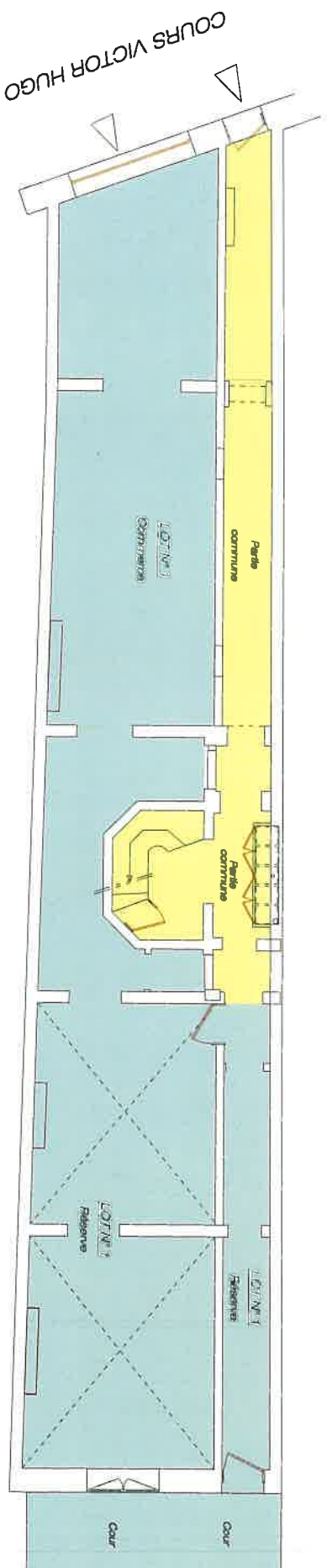
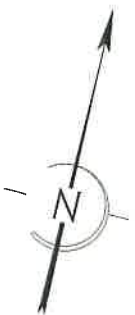


COURS VICTOR HUGO

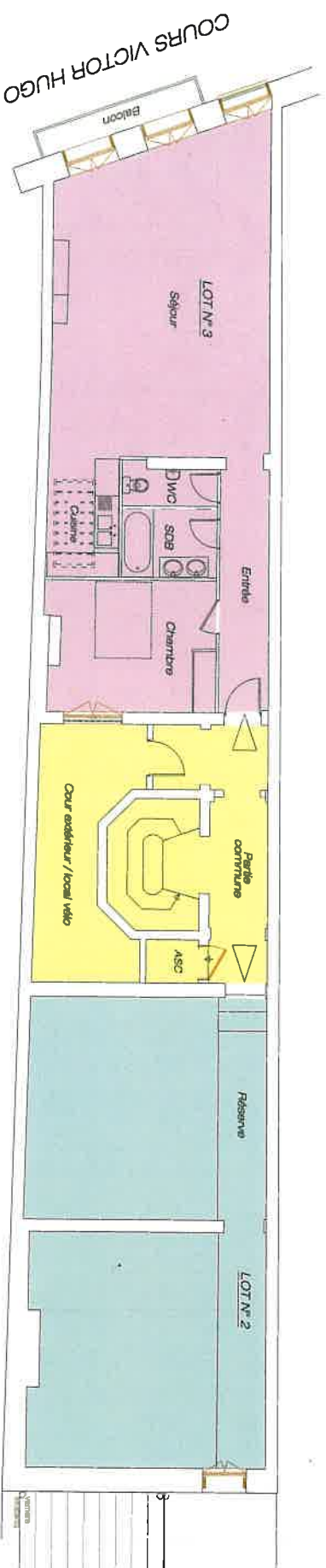


PLAN SOUS SOL

Plans de copropriété



PLAN RDC



PLAN R+1



Plans de copropriété

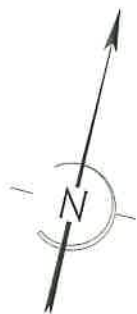


PLAN R+2

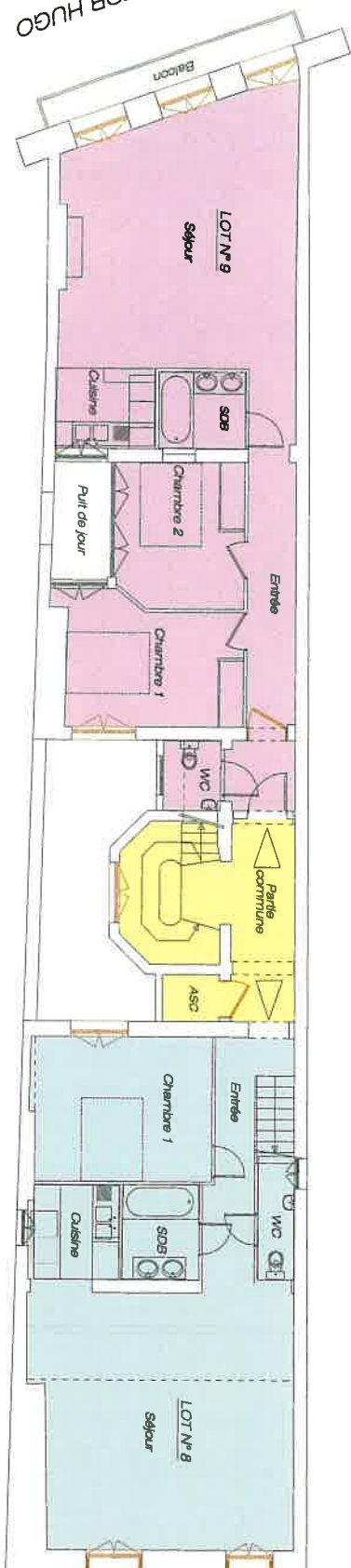


PLAN R+3

Plans de copropriété

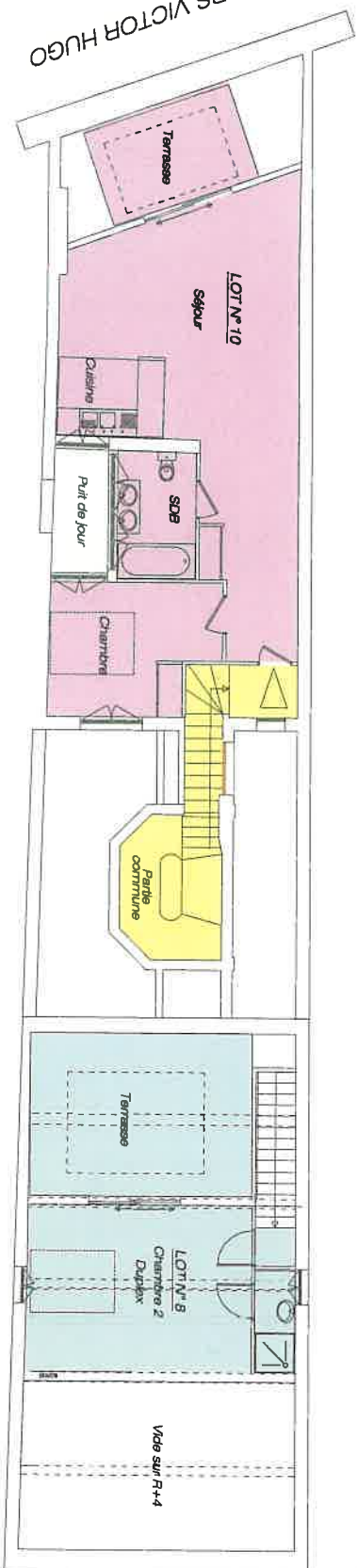


COURS VICTOR HUGO



PLAN R+4

COURS VICTOR HUGO



PLAN R+5