

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
De l'immeuble sis à GOUVIEUX
(OISE) 5 rue de la Mairie**

Daniel CARLIER et
Carole CARLIER-DELSAUX
Notaires Associés
14, avenue Foch
60300 - SENLIS

L'AN DEUX MILLE QUATRE

LE ONZE JUIN

Maître Daniel CARLIER Notaire associé soussigné, membre de la SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE "Daniel CARLIER et Carole CARLIER-DELSAUX", Société titulaire d'un office notarial ayant son siège à SENLIS (OISE) 14 Avenue Foch,

A reçu le présent acte authentique contenant :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
AVEC ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

A LA REQUETE DE :

La société dénommée "**COROSSOL**" société à responsabilité limitée, au capital de 7.500,00 euros, ayant son siège social à PARIS (75001) 5 rue de Castiglione, identifiée sous le numéro SIREN 449.636.075 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

PRESENCE-REPRESENTATION

Ladite société est représentée par **Monsieur Joël Hervé Jean GUEGAN**, époux de Madame Marie-Françoise LE GOFF, demeurant à SAINT BARTHELEMY (97133) villa 30, face roc flamand, baie des Flamands.

Agissant en qualité de gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article 13 des statuts de ladite société, établis par acte sous seing privé en date à PARIS du 02 mai 2003 enregistré à la recette principale des Impôts VENDOME le 28 mai 2003, bordereau 2003/411 case n° 1.

Monsieur GUEGAN nommé aux fonctions de gérant suivant délibération de l'assemblée générale des associés de ladite société en date à PARIS du 02 mai 2003 dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

EXPOSE

La société dénommée "**COROSSOL**" est propriétaire de l'immeuble dont la désignation et l'origine de propriété suivent :

DESIGNATION

COMMUNE DE GOUVIEUX (OISE)

Un immeuble à usage d'habitation et de commerce sis à GOUVIEUX (OISE) 5 rue de la mairie, comprenant :

- * un bâtiment en façade sur rue, édifié en partie sur cave,
- * et un bâtiment sur cour,
- * cour et jardin.

Le tout cadastré, savoir :

SECTION	N°	LIEUDIT OU VOIE	CONTENANCE		
			HA	A	CA
BI	323	LE CAUCHOIS		10	53

ORIGINE DE PROPRIETE

I - Du chef de Monsieur et Madame BUREAU-GAUDET

Originellement, ledit immeuble dépendait de la communauté de biens existant entre :

Monsieur Georges André BUREAU, né à CHANTILLY, le 18 mars 1902 et Madame Marie-Flore GAUDET née à ORRY LA VILLE, le 13 décembre 1902, son épouse,

Par suite de l'acquisition que Monsieur Georges BUREAU en a faite seul, au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Monsieur Pierre Edmond Camille LEGRAND, et Madame Marie Pierrette Mauricette WATTEBLED, son épouse, demeurant ensemble à MARGNY LES COMPIEGNE, avenue Poincaré, numéro 3 bis,

Aux termes d'un acte reçu par Maître René VIDY notaire à CHANTILLY, le 28 juin 1943, moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de SENLIS, le 28 juillet 1943 volume 3597 n° 47.

L'état délivré sur la publication de cet acte était négatif en tous points.

II - Du chef de Monsieur André BUREAU

Ledit immeuble appartenait en propre à Monsieur André BUREAU,

En vertu d'un acte reçu par Maître LOUF notaire à CHANTILLY, le 30 mars 1982,

Contenant entre ledit Monsieur André BUREAU et Monsieur Roland BUREAU,

Le partage des biens dépendant des successions de leur père et mère, Monsieur Georges BUREAU décédé à CHANTILLY, le 02 mars 1977 et Madame Marie-Flore GAUDET décédée à GOUVIEUX le 15 avril 1979 dont ils étaient héritiers chacun pour moitié.

Ainsi que ces qualités sont constatées par actes de notoriété dressés, savoir :

- Par Maître LENOIR notaire à CHANTILLY, le 04 avril 1977 après le décès de Monsieur Georges BUREAU,

- Par Maître LOUF notaire à CHANTILLY, le 19 juin 1979 après le décès de Madame Marie-Flore GAUDET.

La transmission immobilière de l'immeuble, objet des présentes, qui s'est opérée suite aux décès, a été constatée par acte d'attestation de propriété dressés, savoir :

- Par Maître LENOIR notaire à CHANTILLY, le 29 juin 1977, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS, le 18 juillet 1977 volume 7501 n° 1.

- Par Maître LOUF notaire à CHANTILLY, le 30 mars 1982, dont une expédition a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS, le 16 avril 1982 volume 9108 n° 11.

Ce partage a eu lieu à charge de Monsieur Roland BUREAU de payer à son frère, Monsieur André BUREAU, une soulte de 271.699,22 francs, qui a été payée comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS, le 05 mai 1982 volume 9124 n° 1.

III - Du chef de la SCI JECB'S

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée SCI JECB'S société civile au capital de 1.000 francs, ayant son siège à GOUVIEUX, 431 route de Creil, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SENLIS, sous le n° 384.570.792,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite de Monsieur André BUREAU,

Aux termes d'un acte reçu par Maître LOUF notaire à CHANTILLY, le 30 juin 1982.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 850.000 francs, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, des deniers de l'acquéreur et au moyen d'un prêt de 750.000 francs, qui lui a été consenti par la BNP.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS, le 14 août 1992 volume 92P n° 4419.

Et inscription de privilège de vendeur et prêteur de deniers a été prise audit bureau des hypothèques de SENLIS, le 14 août 1992 volume 92V n° 2479, au profit de la BNP, pour sûreté de la somme en principal de 750.000 francs, avec effet jusqu'au 30 juin 2009.

IV - Du chef de la SCI AGEK

Ledit immeuble appartenait à la société dénommée "AGEK" société civile immobilière, au capital de 228.673,52 euros, ayant son siège social à GOUVIEUX (OISE) 5 rue de la Mairie, identifiée sous le numéro SIREN 404.048.381 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de SENLIS,

Par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de la société SCI JECB'S,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Marc DELASSUS notaire à CHANTILLY, le 15 mars 1996.

Cette acquisition a eu lieu moyennant un prix principal de 1.000.000 francs payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, au moyen de deniers provenant d'un prêt consenti par la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE L'OISE, à concurrence de 650.000 francs, et le surplus des deniers personnels de l'acquéreur.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de SENLIS, le 24 avril 1996 volume 96P n° 2378.

Et une inscription de privilège de prêteur de deniers a été prise audit bureau des hypothèques, le 24 avril 1996 volume 96V n° 1410, au profit de la C.R.C.A.M. DE L'OISE, pour sûreté de la somme en capital de 650.000 francs, avec effet jusqu'au 10 mars 2013.

L'état délivré sur la publication de cet acte a révélé l'inscription sus visée au paragraphe III, actuellement en cours de radiation.

V - Du chef de la société COROSSOL

Ledit immeuble appartient à la Société dénommée "COROSSOL" par suite de l'acquisition qu'elle en a faite, de la société dénommée "AGEK",

Aux termes d'un acte reçu par Maître Daniel CARLIER notaire associé soussigné, le 10 décembre 2003.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 518.326,00 euros, payé comptant aux termes dudit acte qui en contient quittance, au moyen des deniers provenant d'un prêt de la CAIXABANK FRANCE.

Une expédition dudit acte est en cours de publication au bureau des hypothèques de SENLIS.

Une inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle sera prise audit bureau des hypothèques de SENLIS, au profit de la CAIXABANK FRANCE, pour sûreté d'une somme en capital de 518.326,00 euros pour le privilège de prêteur de deniers et celle de 381.674,00 euros pour l'hypothèque conventionnelle.

L'état délivré sur la publication de cet acte a révélé l'inscription sus visée au paragraphe IV, actuellement en cours de radiation.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert, de l'état des conduites et canalisations collectives, ainsi que des équipements communs et de sécurité, a été établi par CANEVAS, SARI D'ARCHITECTURE dont le siège social est à CUTS (60400) 164 rue Isidore de Pomery.

Un exemplaire de ce diagnostic technique est demeuré ci-annexé.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le requérant déclare que l'immeuble, objet des présentes, a fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation, en un ensemble de sept logements, en vertu d'un permis de construire délivré le 18 septembre 2003 sous le n°PC6028203Q0020, dont une copie est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Ce permis de construire n'a pas fait l'objet de recours, ni de retrait, ainsi qu'il résulte des lettres délivrées :

- par la Sous-Préfecture de SENLIS à Monsieur le Maire de GOUVIEUX le 04 décembre 2003,
- par Monsieur le Maire de GOUVIEUX au notaire associé soussigné, le 10 décembre 2003,

Dont les copies sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention.

DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

Une déclaration d'ouverture de chantier de transformation dudit immeuble a été faite en Mairie de GOUVIEUX le 16 décembre 2003.

Une copie de ladite déclaration d'ouverture de chantier est demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Le requérant déclare que les travaux sont aujourd'hui en cours d'achèvement en ce qui concerne les logements et les parties communes, cour et aires de stationnement.

ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE

En application des dispositions de la loi numéro 78-12 du 4 janvier 1978, relative à la responsabilité et aux dommages dans le domaine de la construction, le requérant a souscrit l'assurance suivante :

Compagnie : Mutuelle des Architectes Français - MAF - dont le siège est à PARIS 75016, 9 rue Hamelin

Suivant police référencée comme suit : n° d'identification : 577742 F - n° de contrat DO : 6022348 D

Date de souscription : 06 janvier 2004

Date de prise d'effet : 16 décembre 2003

Sont demeurées jointes et annexées aux présentes après mention, les pièces suivantes, savoir :

- copie de la police d'assurance dommage ouvrage,
- copie de la quittance de la cotisation de cette assurance dommage ouvrage,
- original d'une attestation d'assurance délivrée par la Mutuelle des Architectes Français, le 07 juin 2004.

DECLARATIONS SUR L'AMIANTE

Le requérant déclare :

Que l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1er Juillet 1997 et entre donc dans le champ d'application des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 février 1996 modifié par le décret numéro 2002-839 du 03 mai 2002,

Que les recherches ont été effectuées, tant dans les parties communes que dans les parties privatives, conformément aux décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 septembre 1997 et n°2001-840 du 13 septembre 2001 et n°2002-839 du 3 mai 2002, et n'ont pas révélé la présence de flocages, de calorifugeages ou de faux plafonds ou autres matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, ainsi qu'il résulte d'un diagnostic établi par TEKIMMO expertises techniques immobilières, dont le siège est à SAINT MAXIMIN 60740, 10 rue Georges Brassens, le 17 avril 2003.

L'original dudit diagnostic est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire associé soussigné, le 10 décembre 2003, contenant vente par la société AGEK au profit de la société COROSSOL et dont une copie est également demeurée jointe et annexée aux présentes après mention.

Que l'immeuble a fait l'objet d'un permis de construire délivré par Monsieur le Maire de GOUVIEUX, le 18 septembre 2003, sous le numéro PC 6028203Q0020 autorisant la transformation de l'immeuble en un ensemble de sept logements.

Le lot n° 23 ci-après désigné a été édifié en vertu de ce permis de construire.

TITRE I

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble sis à GOUVIEUX 5 rue de la Mairie,

Cadastré section BI n° 323 lieudit "le Cauchois" pour 10a 53ca

Est divisé en TRENTE ET UN (31) lots numérotés de 1 à 31 inclus, savoir :

*** dans le bâtiment sur rue :**

- Lot numéro UN (1)

Au sous-sol : une cave n° 1

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DEUX (2)

Au sous-sol : une cave n° 2

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

* dans les cour et jardin :

- Lot numéro TROIS (3)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro QUATRE (4)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro CINQ (5)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro SIX (6)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro SEPT (7)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro HUIT (8)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro NEUF (9)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DIX (10)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro ONZE (11)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DOUZE (12)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro TREIZE (13)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro QUATORZE (14)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro QUINZE (15)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro SEIZE (16)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DIX-SEPT (17)

Une aire de stationnement.

Et les 2 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DIX-HUIT (18)

Un jardin privatif rattaché au lot 23

Et les 3 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro DIX-NEUF (19)

Un jardin privatif rattaché au lot 24

Et les 6 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT (20)

Un jardin privatif à rattacher au lot 25

Et les 4 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT ET UN (21)

Un jardin privatif à rattacher au lot 26

Et les 4 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-DEUX (22)

Un jardin privatif à rattacher au lot 27

Et les 7 / 1.000èmes des parties commune générales.

*** dans le bâtiment sur cour :**

- Lot numéro VINGT-TROIS (23)

Un appartement en duplex formant le logement n° 1, comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour - cuisine et escalier conduisant à l'étage,

A l'étage : palier, deux chambres, salle de bains, wc.

A ce lot est rattaché le lot de jardin privatif n° 18.

Et les 121 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-QUATRE (24)

Un appartement en duplex formant le logement n° 2, comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour - cuisine, wc et escalier conduisant à l'étage,

A l'étage : palier, trois chambres, deux salles de bains dont une avec wc.

A ce lot est rattaché le lot de jardin privatif n° 19.

Et les 155 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-CINQ (25)

Un appartement en duplex formant le logement n° 3, comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour, cuisine, wc et escalier conduisant à l'étage,

A l'étage : palier, deux chambres dont une avec rangements, salle de bains avec wc,

A ce lot est rattaché le lot de jardin privatif n° 20.

Et les 101 / 1.000èmes des parties commune générales.

* dans le bâtiment sur rue et sur cour :

- Lot numéro VINGT-SIX (26)

Un appartement en duplex formant le logement n° 4, comprenant :

Au rez-de-chaussée : séjour - cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc et escalier conduisant à l'étage,

A l'étage : palier, une chambre, salle de bains,

A ce lot est rattaché le lot de jardin privatif n° 21.

Et les 134 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-SEPT (27)

Un appartement au rez-de-chaussée, formant le logement n° 5, comprenant :

Séjour, salle à manger, couloir, deux chambres, salle de bains avec wc,

A ce lot est rattaché le lot de jardin privatif n° 22.

Et les 146 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-HUIT (28)

Au premier étage : coursive à rattacher au lot 30.

Et les 4 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro VINGT-NEUF (29)

Au premier étage : coursive à rattacher au lot 31.

Et les 7 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro TRENTE (30)

Un appartement en duplex, formant le logement n° 6 comprenant :

Au premier étage : séjour, cuisine, salle de bains avec wc, escalier conduisant à l'étage, une chambre à mi-étage,

Au deuxième étage : grenier,

A ce lot est rattaché le lot de coursive n° 28

Et les 92 / 1.000èmes des parties commune générales.

- Lot numéro TRENTE ET UN (31)

Un appartement en duplex, formant le logement n° 7, comprenant :

Au premier étage : séjour - cuisine, wc, une chambre avec rangements, escalier conduisant à l'étage, grenier à mi-étage,

Au deuxième étage : palier, une chambre, salle de bains, wc.

A ce lot est rattaché le lot de coursive n° 29

Et les 182 / 1.000èmes des parties commune générales.

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, conformément à l'article 71 du décret n. 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par décret n. 59-90 du 7 janvier 1959.

N° de lot	Bâtiment	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la propriété du sol en 1000/1000èmes
1	Sur rue	Sous-sol	Cave	2 / 1.000èmes
2	Sur rue	Sous-sol	Cave	2 / 1.000èmes
3	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
4	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
5	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
6	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
7	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
8	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
9	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
10	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
11	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
12	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
13	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
14	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
15	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
16	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
17	Cour-jardin	R DE C	Aire de stationnement	2 / 1.000èmes
18	Cour-jardin	R DE C	Jardin privatif - logt 1	3 / 1.000èmes
19	Cour-jardin	R DE C	Jardin privatif - logt 2	6 / 1.000èmes
20	Cour-jardin	R DE C	Jardin privatif - logt 3	4 / 1.000èmes
21	Cour-jardin	R DE C	Jardin privatif - logt 4	4 / 1.000èmes
22	Cour-jardin	R DE C	Jardin privatif - logt 5	7 / 1.000èmes
23	Sur cour	R DE C 1 ^{er} étage	Appartement duplex logt 1	121 / 1.000èmes
24	Sur cour	R DE C 1 ^{er} étage	Appartement duplex logt 2	155 / 1.000èmes
25	Sur cour	R DE C 1 ^{er} étage	Appartement duplex logt 3	101 / 1.000èmes
26	Sur cour et sur rue	R DE C 1 ^{er} étage	Appartement duplex logt 4	134 / 1.000èmes
27	Sur rue	R DE C	appartement - logt 5	146 / 1.000èmes
28	Sur rue	1 ^{er} étage	Coursive - logt 6	4 / 1.000èmes
29	Sur rue	1 ^{er} étage	Coursive - logt 7	7 / 1.000èmes
30	Sur rue	1 ^{er} étage 2 ^{ème} étage	Appartement duplex logt 6	92 / 1.000èmes
31	Sur rue	1 ^{er} étage 2 ^{ème} étage	Appartement duplex logt 7	182 / 1.000èmes
TOTAL				1000 / 1000èmes

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le requérant déclare :

- Que le lot 18 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 23.
- Que le lot 19 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 24.
- Que le lot 20 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 25.
- Que le lot 21 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 26.
- Que le lot 22 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 27.
- Que le lot 28 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 30.
- Que le lot 29 ne pourra être cédé ou transmis séparément du lot 31.

Qu'il se réserve le droit de constituer au profit de l'immeuble contigu, sis à GOUVIEUX rue de la Mairie, cadastré section BI n° 324 et 325, une servitude de passage réelle et perpétuelle pour piétons et voitures individuelles, depuis la porte cochère de l'immeuble, objet des présentes, pour y accéder depuis la rue de la Mairie et y revenir, et d'abattre le bâtiment situé sur ladite parcelle 324 et 325 actuellement en nature de débarras.

Qu'il se réserve également le droit de constituer au profit du même immeuble contigu, toute servitude réelle et perpétuelle de vue ou de jour et d'ouverture de portes pour piétons, qu'il avisera, sur les cour et jardin de l'immeuble, objet des présentes.

En conséquence, le fonds dominant sera constitué par l'immeuble cadastré section BI n° 324 et 325,

Et le fonds servant sera constitué par l'immeuble cadastré section BI n° 323.

Ces conventions de servitude seront consenties par le seul requérant et hors la présence du syndicat des copropriétaires.

Le requérant pourra céder ces droits, objet des présentes, à tout cessionnaire de son choix.

Toutefois, le requérant s'oblige à en aviser le syndicat des copropriétaires préalablement, de manière à provoquer une assemblée des copropriétaires destinée à agréer la répartition des charges d'entretien du passage et de réfection et d'entretien du porche dominant sur rue.

Les tantièmes de charges devront être déterminés par un géomètre ou un architecte.

Postérieurement, il sera remis au syndicat des copropriétaires une expédition de l'acte contenant constitution de servitude et le tableau de répartition des charges.

Ces dispositions particulières seront rappelées dans tous les actes de vente des lots à intervenir et devront être imposées tant aux acquéreurs desdits lots qu'au syndicat des copropriétaires de l'immeuble dont s'agit qui ne pourront pas s'opposer à la constitution desdites servitudes.

PLANS et PIECES

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- un plan de situation de l'immeuble objet des présentes,
- un plan de masse des étages,
- un plan du rez-de-chaussée,
- un plan du premier étage,
- un plan du deuxième étage,
- un état de répartition des tantièmes de copropriété et des charges,
- une attestation de superficie conformément à la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et du décret du 23 mai 1997, pris pour son application.

L'ensemble de ces plans et pièces établis par la société CANEVAS SARI D'ARCHITECTES 164 rue Isidore de Pomery à CUTS 60400.

TITRE II REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n° 66-1066 du 28 décembre 1966 et complétée par son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967 et de l'ensemble de ses textes subséquents, notamment les lois n° 85-1470 du 31 décembre 1985, n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dans le but :

1) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble conformément aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

2) De déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3) De fixer les droits et obligations des propriétaires des différents locaux composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

4) D'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque propriétaire au paiement des charges.

5) De définir les diverses catégories de charges conformément aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité.

6) Et de préciser les conditions dans lesquelles le présent règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues par l'article 26 b de la loi du n. 65-557 du 10 juillet 1965 et celles des articles ci-après seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le Titre III du Livre II du Code civil, pour les nus-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation). Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Il ne peut, conformément aux prescriptions de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'assemblée générale prévues ci-après.

CHAPITRE 2 : PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

A - PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles forment une copropriété avec indivision forcée et considérée comme partie accessoire et intégrante de la partie divisée de chacun des copropriétaires.

Elles se subdivisent :

- en parties communes générales appartenant à l'ensemble des copropriétaires des lots composant la copropriété ;
- et, le cas échéant, en parties communes particulières qui n'appartiennent qu'à certains copropriétaires.

Les choses ou parties communes se répartissent comme suit :

1^{er} Choses et parties communes à tous les copropriétaires

Ces parties appartiennent indivisément à tous les copropriétaires dans la proportion des quotes-parts indiquées dans le tableau de description et de division figurant en fin du présent règlement :

Elles comprennent notamment :

- la totalité du sol et les clôtures, quand elles ne sont pas constituées par le gros oeuvre des bâtiments,
- les accès communs.

Cette énonciation n'est pas limitative.

2^{es} Choses et parties communes à certains ou à un groupe de copropriétaires

Les choses propres à un bâtiment ou à un corps de bâtiment appartiennent aux copropriétaires des lots de ce corps de bâtiment dans la proportion des quotes-parts des droits de propriété des lots de ce bâtiment dans les choses communes s'il n'a pas été établi de quotes-parts de choses communes dans chaque bâtiment.

Les parties communes particulières à un bâtiment ou à un corps de bâtiment comprennent notamment :

- les fondations, les murs (façades, pignons et refends) éventuellement les mitoyennetés correspondantes, les toitures,
- le gros oeuvre des planchers (à l'exclusion des parquets et des lambourdes et de tout revêtement de sol, du revêtement de plâtre des plafonds, des plafonds suspendus, etc),
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, sauf les portes d'accès à chaque lot, les murs et cloisons porteurs à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,
- les conduits de ventilation, conduits de fumée, gaines de canalisations communes, les souches de cheminées, ainsi que leurs accessoires,
- les éléments ou ornements extérieurs des façades, y compris les balcons (sauf le revêtement du sol des balcons et des loggias), les balustres et balustrades, les appuis de balcon et de fenêtres, à l'exception des fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies et de tous éléments des devantures des boutiques,
- les compteurs communs d'eau, de gaz, d'électricité, etc
- les équipements communs : installation de chauffage collectif, ascenseurs et monte-charges, vide-ordures, tapis d'escalier, antennes collectives, etc.

B - PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives d'un lot 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.

Elles comportent, dans les lieux constituant ce lot :

- les sols, parquets ou carrelages à l'exclusion des ouvrages de gros oeuvres qui sont parties communes ;

- les cloisons intérieures, mais non les gros murs ni les refends, qui sont choses communes ; toute cloison qui sépare deux lots est mitoyenne.
- les plafonds en plâtre et leurs latis, les corniches, les staffs, les enduits en plâtre intérieurs et tous revêtements intérieurs (marbres, faïences, fibres, etc...).
- les menuiseries intérieures, y compris les portes palières.
- les menuiseries extérieures, y compris les volets à lames, les persiennes, les rideaux roulants.
- les barres d'appui, les garde-corps, les balustrades, les balcons, les terrasses, les grilles, les abat-jour, jalousies.
- les appareils sanitaires, les glaces, tablettes, la robinetterie, les lavabos, éviers, water-closets, etc...
- les compteurs divisionnaires (sauf s'ils sont la propriété des compagnies concessionnaires.)
- l'installation électrique de chaque appartement depuis le secteur.
- les sonneries et installations téléphoniques.
- les installations de chauffage (chaudières, radiateurs) les conduits, les canalisations, les colonnes montantes se trouvant à l'intérieur des locaux constituant chaque lot.
- les vitrages, glaces, miroirs et velux.
- les châssis à tabatière.
- la peinture des choses privées.
- les papiers, tentures et décors.
- et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

CHAPITRE 3 : CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

A - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

B - CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES

Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

Occupation - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice individuel de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements, à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Location - Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

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

En tout cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

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

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose des stores et fermetures extérieures pourra être autorisée, par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, qui déterminera également la nature et la teinte des stores et fermetures.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment, les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Utilisations des fenêtres et balcons - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur la cour ni dans les couloirs.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches et capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eaux, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque genre que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio, de télévision, des chaînes HIFI, des électrophones, magnétophones et magnétoscopes, est autorisé sous réserve de l'observation des

règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins. ,

Animaux - Les copropriétaires ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

Les chiens et les chats sont tolérés, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Antennes - Une antenne collective de radio, une antenne collective de télévision ou une parabole collective pourront être installées sur le toit de l'immeuble. Toutes décisions concernant la ou les installations visées ci-dessus seront faites à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Le raccordement de chaque appartement devra être réalisé aux frais de son propriétaire.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles devra être faite conformément aux dispositions de l'article 1 de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 et de son décret d'application n° 67-1171 du 22 Décembre 1967.

Enseignes - Plaques - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est strictement interdite.

Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, à l'entrée de l'immeuble, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Réparations et entretien - Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetteries - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de W.C. 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 réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

Radiateurs - Chauffage - Chaque copropriétaire ne pourra utiliser que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la texture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Ramonage - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonnés suivant les règlements en usage.

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 ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

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.

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

C- USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article ci-dessus.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes, et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les cours, passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment, les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

Livraisons - Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

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

Hygiène - ordures ménagères - Nul ne pourra déposer ses ordures en dehors du local réservé à cet effet. Chaque copropriétaire devra respecter toutes dispositions concernant le tri sélectif.

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

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes, ainsi qu'il est dit ci-dessus au paragraphe "Enseignes - Plaques".

Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles dans les conditions visées au même paragraphe.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

En fonction de l'organisation du service de l'immeuble, aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront, après en avoir avisé le syndic, procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer de nuisances aux autres copropriétaires.

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

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

Entretien - Carence - En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Syndic

Le syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée maximum de trois années à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Monsieur Joël GUEGAN sus-nommé n'entend pas exercer les fonctions de syndic, ni même de syndic provisoire.

Toutefois, il s'oblige à convoquer une première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Les pouvoirs et les obligations du syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents ainsi que par son décret d'application n. 67-223 du 17 mars 1967 dans ses articles 31 à 39.

Le syndic est notamment chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement dans les conditions fixées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat.

Conseil syndical

L'assemblée des copropriétaires pourra décider, par délibération spéciale, de ne pas instituer de conseil syndical. Cette décision doit être prise à la majorité de l'article 26 de la loi. La décision de l'assemblée générale de créer un tel conseil syndical (après une première décision) pourra être prise à la majorité de l'article 25 de la loi.

L'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25 de la loi doit arrêter un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

Assemblées Générales

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

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

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

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Le syndic doit tenir les pièces justificatives des charges de copropriété à la disposition des copropriétaires durant au moins un jour ouvré au cours de la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci.

Représentation - Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera régie par les articles 22 et 23 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n. 85-1470 du 31 décembre 1985. Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal d'Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Tenue des Assemblées - Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président, et le cas échéant son bureau.

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

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau, s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite des uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

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

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

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n. 65-537 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, ci-après rappelés :

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 24

(1^{re} al. Mod. L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000 art. 81-7^o) 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.

(2 al. Insérés, L. n. 2000-590, 2 juill. 2003, art. 93-1^o) "Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.

Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels."

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 auxdites dépenses.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 25.

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 1^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;

g) (al. 8 à 10 rempl. L. n. 85-1470, 31 déc. 1985, art. 7-1) à 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'État, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) (L. n. 85-1470, 31 déc. 1985, art. 7-II) 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) (al rempl., L. n. 2003-590, 2 juill. 2003, art. 93-2°) "la suppression des vidé-ordures pour des impératifs d'hygiène".

j) (L. n. 92-653, 13 juill. 1992, art. 1^{er}-I) 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. n. 95-73, 21 janv. 1995, art. 13) l'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes;

l) (L. n. 96-1236, 30 déc. 1996, art. 24-IV) 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. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-6°) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaire;

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 25-1

(L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-5°) 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les (L. n. 85-1470, 31 déc. 1985, art. 9-I) 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 (L. n. 92-653, 13 juill. 1992, art. 1^{er}-II) aux e, g, h, (L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-8°; mod. L. n° 2003-590, 2 juill. 2003, art. 93-3°) j et m 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.

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.

(L. n. 94-624, 21 juill. 1994, art. 35-II) A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au e 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.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 26-1

(*L. n. 85-1470, 31 déc. 1985, art. 10*) 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.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 26-2

(*L. n. 85-1470, 31 déc. 1985, art. 11*) lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 26-3

(*L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-9°*) Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 18 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 27

Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu, avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal s'il en existe un.

Loi n° 65-567 du 10 juillet 1965, art. 28.

(*L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-10°*) - 1 - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible:

a) le propriétaire d'un ou de plusieurs de ces lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires;

b) les copropriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient

retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

- II - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 29

(L. n. 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 81-16°) Un syndicat de copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou de plusieurs syndicats de Copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution régies par les articles L212-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserve des dispositions de la présente loi. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue par l'article 26.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union.

Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union.

Il est institué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

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

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

CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes sont réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

I - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. A cette fin, l'assemblée générale des copropriétaires est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les provisions versées par les copropriétaires au syndicat sont égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes. Ces provisions sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

De plus, pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant sera fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra en outre exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 ainsi que le versement des provisions pour travaux prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels, dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

III - En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nus-propriétaires et usufruitiers d'autre part, seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

Aucun copropriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer, par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie, de ses droits divis et indivis.

IV - Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

V - Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

VI - Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

Il n'est pas créé de charges spéciales.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES

MUTATIONS DE PROPRIETE

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

Mutation entre vifs - Le nouveau copropriétaire sera tenu vis-à-vis du syndicat, au paiement des sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avance ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

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

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du rédacteur de l'acte contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

TRAVAUX IMMOBILIERS

Améliorations

Décisions - L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

a) La répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues au paragraphe ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés

pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée.

b) La répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement commun transformés ou créés.

Travaux entraînant accès aux parties privatives - Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée.

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

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation desdits travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera réparti en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût des travaux dont s'agit.

Paiement des travaux - La décision prise par l'assemblée générale en application de l'article "Améliorations" ci-dessus, obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues au paragraphe qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipement transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'assemblée générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation desdits travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

La possibilité de règlement différé prévue ci-dessus n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires ou de travaux d'entretien ou de réparation.

DOMICILE

Pour permettre toutes notifications ou convocations, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot devra notifier au syndic son domicile réel ou élu, en France métropolitaine conformément à l'article 64 du décret n. 67-223 du 17 mars 1967 susvisé.

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le présent règlement pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions à cet effet seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier la disposition intérieure des locaux lui appartenant, sous réserve cependant de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Détachement d'éléments de lot - Division de lots - Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux copropriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

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

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

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

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

De même en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

1- Au syndic,

2- Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au Bureau des Hypothèques de SENLIS, conformément à la Loi n. 65-557 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.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Les parties, agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tous clercs et employés de l'étude du notaire soussigné, avec faculté d'agir ensemble ou séparément à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes, pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux et avec ceux d'état-civil.

FRAIS

Les frais du présent état descriptif de division - règlement de copropriété seront remboursés par le requérant qui s'y oblige.

DONT ACTE rédigé sur VINGT-HUIT pages.

Fait et passé au siège de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

A la date sus indiquée.

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le notaire.

COPIE