

**18 FEVRIER 2002**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION contenant  
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

**ANGOULEME,  
28 & 30 Rue Abbé Rousselot et 5 Rue Guimberteau**

**Me Pierre MALLARD, Notaire à ANGOULEME**  
7-11, Rue Jean-Fougerat  
(Place du Champ de Mars)  
Successeur de Maîtres DURAND, MALINVAUD et PRUVOT

DROIT DE TIMBRE

Payé sur état  
Autorisation du  
07 juin 1991



L'AN DEUX MILLE DEUX

Le DIX HUIT FEVRIER

Maître Pierre MALLARD, Notaire à ANGOULEME (Charente), 7-11 rue  
Jean Fougerat, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant :

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

**A LA REQUETE DE :**

L'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DU  
DEPARTEMENT DE LA CHARENTE, Etablissement public créé par le décret  
pris en Conseil d'Etat le 14 août 1923, ayant son siège à ANGOULEME, Impasse  
d'Austerlitz, n° 10, identifié sous le n°SIRET 271 600 017 00013.

Représenté par Monsieur Abel MIGNE, Président du Conseil  
d'Administration dudit Office, élu à cette fonction aux termes d'une délibération  
du Conseil d'Administration dudit Office en date du 29 JUNE 2001, ayant tous  
pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil  
d'Administration dudit Office en date également du 29 JUNE 2001,

Ici non présent mais représenté par Monsieur René LEVEQUE, Directeur  
Honoraire de l'UDAF, demeurant à RUELLE (Charente), 69, rue Roger Salengro.

Agissant au nom et en qualité de Vice-Président Délégué dudit Office,  
nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil d'Administration, en date  
du 11 juin 1998, et réélu à cette fonction aux termes de la délibération du Conseil  
d'Administration dudit Office en date du 29 JUNE 2001.

Monsieur LEVEQUE ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu  
d'une délégation de pouvoirs à lui consentie par Monsieur Abel MIGNE aux  
termes d'une délibération du Conseil d'Administration dudit Office en date du 29  
JUNE 2001 susvisée.

Propriétaire de l'immeuble ci-après désigné :

**SITUATION DES LIEUX**

Le présent règlement de copropriété concerne trois immeubles situés à  
ANGOULEME (Charente), pour le bâtiment A, 28 rue Abbé Rousselot ; pour le  
bâtiment B, 30 rue Abbé Rousselot et pour le bâtiment C, 5 rue Raymond  
Guimberteau.

L'ensemble est cadastré **section BH numéro 275 pour une contenance de  
16 ares et 80 centiares.**

Il est délimité :

- au Nord par des propriétés privées cadastrées section BH numéros 273 et  
276,

- à l'Est par la rue Raymond Guimberteau,

- au Sud par la rue Abbé Rousselot,

- à l'Ouest par une propriété privée cadastrée section BH numéro 276.

L 2 1



### COMPOSITION DES LIEUX

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné comprend :

- Le bâtiment A, donnant sur la cour et sur la rue Abbé Rousselot, élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et quatre étages, comprenant 8 appartements, 8 chambres, 8 caves et 2 réduits.
- Le bâtiment B, donnant sur la cour, qui fait l'angle avec la rue Abbé Rousselot et la rue Raymond Guimberteau, élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et quatre étages, comprenant 8 appartements, 8 chambres, 8 caves et 2 réduits.
- Le bâtiment C, donnant sur la cour et sur la rue Raymond Guimberteau, élevé sur sous-sol, rez-de-chaussée et quatre étages, comprenant 8 appartements, 8 chambres, 8 caves et 2 réduits.
- Le Jardin privatif avec accès par la Rue Raymond Guimberteau.

### ORIGINE DE PROPRIETE

Le groupe d'immeubles désignés ci-dessus appartient à l'OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA CHARENTE par suite des faits et actes suivants :

ACQUISITION du terrain de Madame Alix Alphonsine FERRUS, propriétaire, veuve en premières noces non remariée de Monsieur Urbain LABONNE demeurant à ANGOULEME (Charente), 65 rue Abbé Rousselot et Monsieur Marius LABONNE, ajusteur à la Fonderie de Ruelle, célibataire majeur, demeurant à ANGOULEME (Charente), 65 rue Abbé Rousselot,

Moyennant un prix de QUARANTE HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE QUINZE FRANCS (48.375,00 francs) payé comptant et quittancé à l'acte.

Aux termes d'un acte reçu par Me HOMMET, Notaire à ANGOULEME (Charente) le 28 avril 1931 dont une copie authentique a été transcrite à la conservation des hypothèques d'ANGOULEME (Charente), le 22 mai 1931, volume 589, numéro 51.

LES CONSTRUCTIONS pour les avoir faites édifier au cours de l'année 1932.

<b><u>TITRE I</u></b> <b>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</b>
---

Le présent état descriptif de division a été réalisé par Monsieur Jean-Paul ENNUYER, géomètre expert, au GOND-PONTOUVRE (Charente) et reproduit intégralement dans le présent acte. L'état descriptif et la méthode de calcul des cent millièmes de copropriété demeureront annexées aux présentes après mention.

L'immeuble ci-dessus désigné comporte 78 lots numérotés de 1 à 78 inclus.

- Pour le bâtiment A, 26 lots numérotés de 1 à 24 inclus et de 73 à 74 inclus.

4  
WR



**a) les appartements**

**LOT NUMERO UN (lot n°1) :**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à droite en entrant, du n°28 de la rue Abbé Rousselot, portant le numéro 02 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 2993 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 9612 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 84 M2.

**LOT NUMERO DEUX (lot n°2) :**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche en entrant, du n°28 de la rue Abbé Rousselot, portant le numéro 01 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 2923 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 9382 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 82M2.

**LOT NUMERO TROIS (lot n°3) :**

Un appartement situé au premier étage à gauche sur le palier, portant le numéro13 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3137 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 10069 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 88M2.

9 21



**LOT NUMERO QUATRE (lot n°4) :**

Un appartement situé au premier étage à droite sur le palier, du 28 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 14 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3636 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11670 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 102M2.

**LOT NUMERO CINQ (lot n°5) :**

Un appartement situé deuxième étage à gauche sur le palier, du 28 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 25 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3137 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 10069 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 88M2.

**LOT NUMERO SIX (lot n°6) :**

Un appartement situé au deuxième étage à droite sur le palier, du n°28 de la rue Abbé Rousselot, portant le numéro 26 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3636 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11670 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 102M2.

LA



**LOT NUMERO SEPT (lot n°7):**

Un appartement situé au troisième étage à gauche sur le palier, du n°28 de la rue Abbé Rousselot, portant le numéro 37 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3137 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 10069 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 88M2.

**LOT NUMERO HUIT (lot n°8) :**

Un appartement situé troisième étage à droite sur le palier, du n°28 de la rue Abbé Rousselot, portant le numéro 38 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3636 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11670 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 102M2.

**b) les chambres**

**LOT NUMERO NEUF (lot n°9) :**

(chambre de l'appartement n° 25)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 428 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1373 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 12M2.

**LOT NUMERO DIX (lot n°10) :**

(chambre de l'appartement n° 02)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 321 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

*Handwritten marks: a checkmark and the initials 'JR'.*



Et les 1030 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment  
A.  
Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 9M2.

**LOT NUMERO ONZE (lot n°11) :**

(chambre de l'appartement n° 38)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à  
droite sur le palier.

Et les 570 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1831 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 16M2.

**LOT NUMERO DOUZE (lot n°12) :**

(chambre de l'appartement n° 26)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à  
droite sur le palier.

Et les 499 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1602 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 14M2.

**LOT NUMERO TREIZE (lot n°13) :**

(chambre de l'appartement n° 37)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à  
gauche sur le palier.

Et les 499 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1602 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 14M2.

**LOT NUMERO QUATORZE (lot n°14) :**

(chambre de l'appartement n° 14)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à  
gauche sur le palier.

Et les 606 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1945 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 17M2.

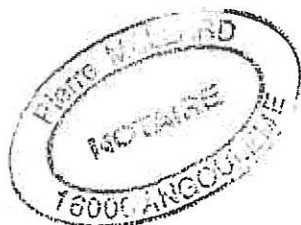
**LOT NUMERO QUINZE (lot n°15) :**

(chambre de l'appartement n° 13)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à  
gauche sur le palier.

Et les 285 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

1  
MR



Et les 915 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.  
Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 8M2.

**LOT NUMERO SEIZE (lot n°16) :**

(chambre de l'appartement n° 01)

Une chambre située au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 642 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 2060 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996  
une superficie privative de 18M2.

**c) les caves**

**LOT NUMERO DIX SEPT (lot n°17) :**

(cave de l'appartement n° 02)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 320 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m2.

**LOT NUMERO DIX HUIT (lot n°18) :**

(cave de l'appartement n° 13)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 320 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m2.

**LOT NUMERO DIX NEUF (lot n°19) :**

(cave de l'appartement n° 37)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 121 cent millièmes de parties communes générales de l'immeuble.

Et les 389 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 17m2.

**LOT NUMERO VINGT (lot n°20) :**

(cave de l'appartement n°26)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 121 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 389 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 17m2.

**LOT NUMERO VINGT ET UN (lot n°21) :**

(cave de l'appartement n°01)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 121 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 389 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 17m2.

h R



**LOT NUMERO VINGT DEUX (lot n°22) :**

(cave de l'appartement n°25)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 121 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 389 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 17m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO VINGT TROIS (lot n°23) :**

(cave de l'appartement n°14)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 320 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO VINGT QUATRE (lot n°24) :**

(cave de l'appartement n°38)

Une cave située au sous-sol du 28 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 107 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 343 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 15m<sup>2</sup>.

**d) Les réduits**

**LOT NUMERO SOIXANTE TREIZE (lot n°73) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 107 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 343 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 3m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATORZE (lot n°74) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°28 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 71 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 229 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment A.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 2m<sup>2</sup>.

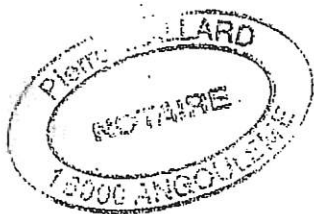
- Pour le **bâtiment B**, 26 lots numérotés de 25 à 48 inclus et de 75 à 76 inclus.

**a) Les appartements**

**LOT NUMERO VINGT CINQ (lot n°25):**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à droite en entrant, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 02 comprenant :

- un couloir,



- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,

Et les 3208 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 8460 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 90m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO VINGT SIX (lot n°26):**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche en entrant, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 01 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4171 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 10998 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 117m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO VINGT SEPT (lot n°27):**

Un appartement situé au premier étage à gauche sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 13 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4598 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 12127 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 129m<sup>2</sup>.

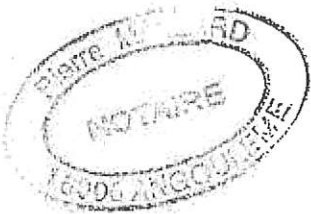
**LOT NUMERO VINGT HUIT (lot n°28) :**

Un appartement situé au premier étage à droite sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 14 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,

1

LR



- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4242 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11186 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 119m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO VINGT NEUF (lot n°29) :**

Un appartement situé au deuxième étage à gauche sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 25 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4598 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 12127 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 129m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE (lot n°30) :**

Un appartement situé au deuxième étage à droite sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 26 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4242 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11186 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 119m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE ET UN (lot n°31) :**

Un appartement situé au troisième étage à gauche sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 37 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,



- un salon,
- Et les 4598 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.
- Et les 12127 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 129m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE DEUX (lot n°32) :**

Un appartement situé au troisième étage à droite sur le palier, du 30 rue Abbé Rousselot, portant le numéro 38 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 4242 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11186 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 119m<sup>2</sup>.

**b) les chambres**

**LOT NUMERO TRENTE TROIS (lot n°33) :**

(chambre de l'appartement n° 38)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 285 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 752 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 8m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE QUATRE (lot n°34) :**

(chambre de l'appartement n° 26)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 214 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 564 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 6m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE CINQ (lot n°35) :**

(chambre de l'appartement n° 14)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 356 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 940 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996

↑  
/a



une superficie privative de 10m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE SIX (lot n°36) :**

(chambre de l'appartement n° 01)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 356 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 940 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 10m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE SEPT (lot n°37) :**

(chambre de l'appartement n° 13)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 392 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1034 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 11m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE HUIT (lot n°38) :**

(chambre de l'appartement n° 37)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 535 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1410 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 15m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO TRENTE NEUF (lot n°39) :**

(chambre de l'appartement n° 02)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 285 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 752 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 8m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE (lot n°40) :**

(chambre de l'appartement n° 25)

Une chambre située au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 250 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 658 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 7m<sup>2</sup>.

*Handwritten signature or initials.*



**c) Les caves**

**LOT NUMERO QUARANTE ET UN (lot n°41):**

(cave de l'appartement n°37)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 178 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 470 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 25m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE DEUX (lot n°42) :**

(cave de l'appartement n°38)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 128 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 338 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 18m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE TROIS lot n°43 :**

(cave de l'appartement n°14)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 263 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE QUATRE (lot n°44) :**

(cave de l'appartement n°25)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 150 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 395 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 21m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE CINQ (lot n°45) :**

(cave de l'appartement n°02)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot.

Et les 143 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 376 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 20m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE SIX (lot n°46) :**

(cave de l'appartement n°13)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 143 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 376 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 20m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO QUARANTE SEPT (lot n°47) :**

(cave de l'appartement n°26)

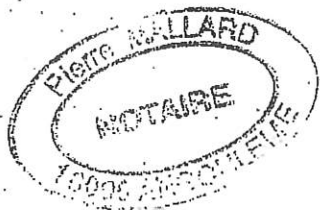
Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 207 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 545 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 29m<sup>2</sup>.

LSR



**LOT NUMERO QUARANTE HUIT (lot n°48) :**

(cave de l'appartement n° 01)

Une cave située au sous-sol du 30 de la rue Abbé Rousselot..

Et les 157 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 414 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 22m2.

**d) Les réduits**

**LOT NUMERO SOIXANTE QUINZE (lot n°75) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à droite sur le palier.

Et les 71 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 188 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 2m2.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEIZE (lot n°76) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°30 de la rue Abbé Rousselot, à gauche sur le palier.

Et les 71 cent millièmes de parties communes générales de l' immeuble.

Et les 188 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment B.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 2m2.

- Pour le **bâtiment C**, 26 lots numérotés de 49 à 72 inclus et de 77 à 78 inclus.

**a) les appartements**

**LOT NUMERO QUARANTE NEUF (lot n°49):**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à droite en entrant, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 02 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 2924 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 9451 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

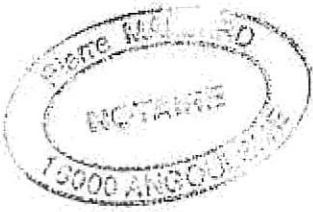
C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 82m2.

**LOT NUMERO CINQUANTE (lot n°50) :**

Un appartement situé au rez-de-chaussée à gauche en entrant, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 01 comprenant :

1  
M.



- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 2924 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.  
Et les 9451 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 82m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE ET UN (lot n°51):**

Un appartement situé au premier étage à gauche sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 13 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3671 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.  
Et les 11871 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 103m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE DEUX (lot n°52) :**

Un appartement situé au premier étage à droite sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 14 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3101 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.  
Et les 10028 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 87m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE TROIS (lot n°53) :**

Un appartement situé au deuxième étage à gauche sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 25 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,

7  
MA





- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3671 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11871 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 103m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE (lot n°54):**

Un appartement situé au deuxième étage à droite sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 26 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3101 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 10028 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 87m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE CINQ (lot n°55) :**

Un appartement situé au troisième étage à gauche sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 37 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,
- trois chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3671 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 11871 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

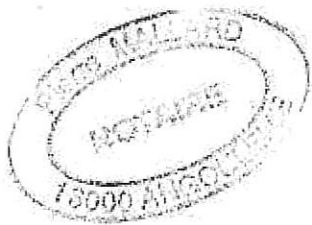
C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 103m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO CINQUANTE SIX (lot n°56) :**

Un appartement situé au troisième étage à droite sur le palier, du n°05 de la rue Raymond Guimberteau, portant le numéro 38 comprenant :

- un couloir,
- une salle de bains,
- un water-closet,
- une cuisine avec terrasse,



- deux chambres,
- un séjour,
- un salon,

Et les 3101 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.  
Et les 10028 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 87m<sup>2</sup>.

### **b) Les chambres**

#### **LOT NUMERO CINQUANTE SEPT (lot n°57) :**

(chambre de l'appartement n° 25)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à droite sur le palier.

Et les 606 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1959 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 17m<sup>2</sup>.

#### **LOT NUMERO CINQUANTE HUIT (lot n°58) :**

(chambre de l'appartement n° 02)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à droite sur le palier.

Et les 285 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 922 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 8m<sup>2</sup>.

#### **LOT NUMERO CINQUANTE NEUF (lot n°59) :**

(chambre de l'appartement n° 38)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à droite sur le palier.

Et les 570 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1844 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 16m<sup>2</sup>.

#### **LOT NUMERO SOIXANTE (lot n°60) :**

(chambre de l'appartement n° 14)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à droite sur le palier.

Et les 499 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1614 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment

C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE UN (lot n°61) :**

(chambre de l'appartement n° 26)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 499 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1614 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE DEUX (lot n°62) :**

(chambre de l'appartement n°37)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 606 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1959 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 17m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE TROIS (lot n°63) :**

(chambre de l'appartement n° 01)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 285 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 922 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 8m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE QUATRE (lot n°64) :**

(chambre de l'appartement n° 13)

Une chambre située au quatrième étage du n°5 rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 392 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 1268 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, en application de la loi 96-107 du 18 décembre 1996 une superficie privative de 11m<sup>2</sup>.

**c) Les caves**

**LOT NUMERO SOIXANTE CINQ (lot n°65) :**

(cave de l'appartement n°01)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.

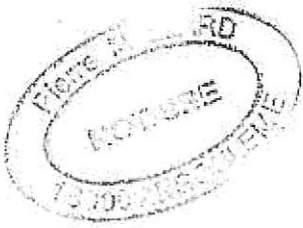
Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l'immeuble.

Et les 323 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE SIX (lot n°66) :**

(cave de l'appartement n°26)



Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 100 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 323 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 14m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE SEPT (lot n°67) :**

(cave de l'appartement n°13)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 114 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 369 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 16m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE HUIT (lot n°68) :**

(cave de l'appartement n°14)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 114 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 369 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 16m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE NEUF (lot n°69) :**

(cave de l'appartement n°38)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 114 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 369 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 16m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX (lot n°70) :**

(cave de l'appartement n°02)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 114 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 369 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 16m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE ET ONZE (lot n°71) :**

(cave de l'appartement n°25)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 93 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 300 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 13m<sup>2</sup>.

**LOT NUMERO SOIXANTE DOUZE (lot n°72) :**

(cave de l'appartement n°37)

Une cave située au sous-sol du n°5 de la rue Raymond Guimberteau.  
Et les 93 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.  
Et les 300 cent millièmes des parties communes particulières au bâtiment C.  
Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 13m<sup>2</sup>.

1  
M



**d) Les réduits**

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX SEPT (lot n°77) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°5 de la rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 71 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

Et les 231 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 2m2.

**LOT NUMERO SOIXANTE DIX HUIT (lot n°78) :**

Un réduit situé au quatrième étage du n°5 de la rue Raymond Guimberteau, à gauche sur le palier.

Et les 107 cent millièmes des parties communes générales de l' immeuble.

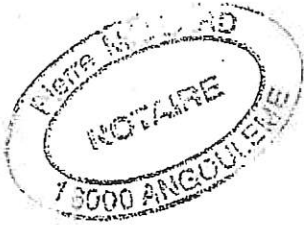
Et les 346 cent millièmes des parties communes particulières du bâtiment C.

Ledit lot présentant, à titre d'information, une superficie privative de 3m2.

**TABLEAU RECAPITULATIF**

L'état descriptif de division, établi par Monsieur Jean-Paul Géomètre -expert au GOND-PONTOUVRE (Charente) est résumé dans le tableau récapitulatif qui est reproduit ci-dessous et qui demeurera 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.

Numéro du lot	Bâti-ment	Esca-lier	Etage	Nature du lot	Surface	Coef-ficient	Surface pondérée	Tantièmes PCP	Tantièmes PCG
1	A	Unique	R.D.C.	Appartement	84	1	84	9612	2993
2	A	Unique	R.D.C.	Appartement	82	1	82	9382	2923
3	A	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	88	1	88	10069	3137
4	A	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	102	1	102	11670	3636
5	A	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	88	1	88	10069	3137
6	A	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	102	1	102	11670	3636
7	A	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	88	1	88	10069	3137
8	A	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	102	1	102	11670	3636
9	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	12	1	12	1373	428
10	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	9	1	9	1030	321
11	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	16	1	16	1831	570
12	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	14	1	14	1602	499
13	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	14	1	14	1602	499
14	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	17	1	17	1945	606
15	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	8	1	8	915	285
16	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	18	1	18	2060	642
17	A	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	320	100
18	A	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	320	100
19	A	Unique	S-S	Cave	17	0,2	3,4	389	121
20	A	Unique	S-S	Cave	17	0,2	3,4	389	121
21	A	Unique	S-S	Cave	17	0,2	3,4	389	121
22	A	Unique	S-S	Cave	17	0,2	3,4	389	121
23	A	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	320	100
24	A	Unique	S-S	Cave	15	0,2	3	343	107
73	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	3	1	3	343	107
74	A	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	2	1	2	229	71
							874	100000	
Numéro du lot	Bâti-ment	Esca-lier	Etage	Nature du lot	Surface	Coef-ficient	Surface pondérée	Tantièmes PCP	Tantièmes PCG
25	B	Unique	R.D.C.	Appartement	90	1	90	8460	3208
26	B	Unique	R.D.C.	Appartement	117	1	117	10998	4171



27	B	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	129	1	129	12127	4598
28	B	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	119	1	119	11186	4242
29	B	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	129	1	129	12127	4598
30	B	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	119	1	119	11186	4242
31	B	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	129	1	129	12127	4598
32	B	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	119	1	119	11186	4242
33	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	8	1	8	752	285
34	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	6	1	6	564	214
35	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	10	1	10	940	356
36	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	10	1	10	940	356
37	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	11	1	11	1034	392
38	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	15	1	15	1410	535
39	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	8	1	17	752	285
40	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	7	1	17	658	250
41	B	Unique	S-S	Cave	25	0,2	5	470	178
42	B	Unique	S-S	Cave	18	0,2	3,6	338	128
43	B	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	263	100
44	B	Unique	S-S	Cave	21	0,2	4,2	395	150
45	B	Unique	S-S	Cave	20	0,2	4	376	143
46	B	Unique	S-S	Cave	20	0,2	4	376	143
47	B	Unique	S-S	Cave	29	0,2	5,8	545	207
48	B	Unique	S-S	Cave	22	0,2	4,4	414	157
75	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	2	1	2	188	71
76	B	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	2	1	2	188	71
							1063,8	100000	
Numéro du lot	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Surface	Coefficient	Surface pondérée	Tantièmes PCP	Tantièmes PCG
49	C	Unique	R.D.C.	Appartement	82	1	82	9451	2924
50	C	Unique	R.D.C.	Appartement	82	1	82	9451	2924
51	C	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	103	1	103	11871	3671
52	C	Unique	1 <sup>er</sup>	Appartement	87	1	87	10028	3101
53	C	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	103	1	103	11871	3671
54	C	Unique	2 <sup>ème</sup>	Appartement	87	1	87	10028	3101
55	C	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	103	1	103	11871	3671
56	C	Unique	3 <sup>ème</sup>	Appartement	87	1	87	10028	3101
57	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	17	1	17	1959	606
58	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	8	1	8	922	285
59	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	16	1	16	1844	570
60	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	14	1	14	1614	499
61	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	14	1	14	1614	499
62	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	17	1	17	1959	606
63	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	8	1	8	922	285
64	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Chambre	11	1	11	1268	392
65	C	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	323	100
66	C	Unique	S-S	Cave	14	0,2	2,8	323	100
67	C	Unique	S-S	Cave	16	0,2	3,2	369	114
68	C	Unique	S-S	Cave	16	0,2	3,2	369	114
69	C	Unique	S-S	Cave	16	0,2	3,2	369	114
70	C	Unique	S-S	Cave	16	0,2	3,2	369	114
71	C	Unique	S-S	Cave	13	0,2	2,6	300	93
72	C	Unique	S-S	Cave	13	0,2	2,6	300	93
77	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	2	1	2	231	71
78	C	Unique	4 <sup>ème</sup>	Réduit	3	1	3	346	107
							867,6	100000	
							2805,4	100000	100000

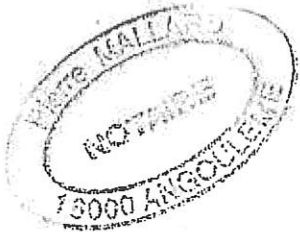
### PLANS ET ANNEXES

Sont demeurés ci-annexés après mention les documents suivants :

- un plan de situation de l'immeuble objet des présentes.
- un plan de chaque niveau de l'immeuble et de la cour.
- une attestation de Monsieur ENNUYER, géomètre à GOND

1

MA



PONTOUVRE concernant la méthode de calcul des cent millièmes.

- les certificats de mesurage des lots (appartements et chambres) établis par Monsieur ENNUYER, géomètre sus-nommé dans l'exposé.

- une copie du rapport technique de l'immeuble établi par le bureau VERITAS.

- une copie du rapport de diagnostic amiante, pour les parties communes, établi par le bureau AFITEST.

-un certificat de numérotage de l'ensemble immobilier.

-un procès-verbal d'alignement.

-une copie de l'avis n°765/2000. VV en date du 07 décembre 2000 du service des domaines sur la valeur vénale des appartements .

-une copie de la délibération du conseil d'administration de l'Office d'HLM en date du 05 septembre 1997 décidant de la mise en vente des logements situés rue Abbé Rousselot et rue Guimberteau.

-une copie de la délibération du conseil d'administration de l'Office d'HLM en date du 21 décembre 2000 donnant tous pouvoirs au Président pour l'établissement du règlement de copropriété.

-une copie de la délibération du conseil d'administration de l'Office d'HLM en date du 23 février 2001 décidant la continuation des ventes des logements situés rue Abbé Rousselot et rue Guimberteau.

-une copie de la délibération du conseil d'administration de l'Office d'HLM en date du 21 décembre 2000 la nomination du Cabinet de Lagarde-Le Marhollec en qualité d syndic provisoire de la copropriété.

## **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 et n. 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, 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.

A

MA



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 divise 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.

Elles comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites, de la cour et des jardins.

Les fondations, les gros murs de façade et de refend, 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 accessibles :

- les souches de cheminées,
- les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux





d'aération des W.C. et ceux de ventilation des salles de bains.

Les ornements des façades.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers.

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, les locaux de la chaufferie, ceux des machines, de l'ascenseur, des compteurs et des branchements d'égouts, les soutes et les réserves de combustibles.

Les locaux communs : au sous-sol : la cage d'escalier, un dégagement d'accès aux lots de caves, deux vides ordures, un local chaufferie, un local transformateur, un local dépôt ; au rez-de-chaussée l'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier; dans les étages, la cage d'escalier et au quatrième, la cage d'escalier, un couloir.

Il est ici précisé que les terrasses ne seront pas accessibles au copropriétaires.

La chaudière et les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation.

Les transformateurs, les câbles et machines.

Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.

Les conduits du tout-à-l'égout, les gaines des vide-ordures, les gaines et branchements d'égout.

Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage, de distribution d'eau chaude et de climatisation (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou de locaux en dépendant et affectés à l'usage exclusif de ceux-ci).

Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces, tapis, ornements divers, paillasons (mais non les tapis brosses des portes palières qui sont parties privatives).

L'antenne collective et le réseau câblé collectif de réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

L'interphone.

Le portail situé Rue Guimberteau, donnant accès au jardin privatif; étant ici précisé qu'une clef dudit portail sera remis à chaque copropriétaire.

Le jardin.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Rentrent spécifiquement dans les **parties communes générales** :

- à l'extérieur de l'immeuble : un terrain d'agrément permettant d'accéder aux caves.

- la toiture des immeubles A, B et C.

- la façade des immeubles A, B et C.

- un local de chaufferie situé dans le bâtiment B alimentant les trois immeubles A, B et C.

Les travaux relatifs à ces parties communes générales seront supportés par chaque copropriétaire en proportion des tantièmes généraux détenus dans la présente copropriété, en ce compris l'entretien du jardin.

Ainsi, en cas de réfection d'une partie de la toiture située sur l'immeuble A, chaque copropriétaire y compris ceux des immeubles B et C participeront au coût global de l'opération au prorata des leurs cent millièmes généraux.



Rentrent plus spécifiquement dans les **parties communes particulières** :

**a) Dans le bâtiment A :**

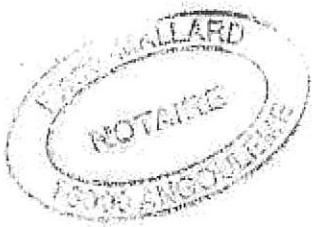
- Au sous-sol : la cage d'escalier, un dégagement d'accès aux lots de caves, deux vides ordures.
- au rez-de-chaussée : l'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier desservant les lots 1 à 24 inclus et de 73 à 74 inclus.
- au premier étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au deuxième étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au troisième étage : la cage d'escalier les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au quatrième étage : la cage d'escalier, un couloir, les terrasses.

**b) Dans le bâtiment B :**

- Au sous-sol : la cage d'escalier, un dégagement d'accès aux lots de caves, deux vides ordures.
- au rez-de-chaussée : l'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier desservant les lots 25 à 48 inclus et de 75 à 76 inclus.
- au premier étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au deuxième étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au troisième étage : la cage d'escalier les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au quatrième étage : la cage d'escalier, un couloir, les terrasses.

**c) Dans le bâtiment C**

- Au sous-sol : la cage d'escalier, un dégagement d'accès aux lots de caves, deux vides ordures, un local dépôt.
- au rez-de-chaussée : l'entrée de l'immeuble et la cage d'escalier desservant les lots 49 à 72 inclus et de 77 à 79 inclus.
- au premier étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au deuxième étage : la cage d'escalier, les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au troisième étage : la cage d'escalier les balcons et terrasses situés dans les lots des copropriétaires mais seulement en ce qui concerne le gros oeuvre et l'étanchéité.
- au quatrième étage : la cage d'escalier, un couloir, les terrasses.



**Sont accessoires aux parties communes générales :**

- le droit de surélever le bâtiment,
- le droit d'affouiller le sol,
- et le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives auxquelles elles sont afférentes, ni d'une cession, ni d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

**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 lattis, 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 habillages d'appui des fenêtres.
- 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 (chauffe-eau, 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 d'une profession libérale est interdit de même que l'installation de 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 moeurs 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.

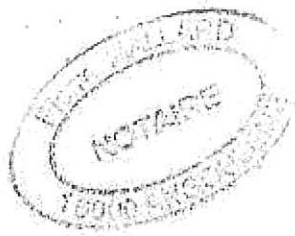
La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 443-11 alinéa 3 du Code de la construction et de l'habitation : "*Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré met en vente un logement vacant, il doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de logements de l'organisme dans le département par voie de publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'Etat. A défaut d'acquéreur prioritaire, le logement peut être offert à toute autre personne physique ou à une collectivité locale ou un groupement de collectivités locales ou un organisme sans but lucratif qui s'engage à mettre ce logement pendant au moins quinze ans à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> de la loi 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement et qui est agréé à cet effet par l'autorité administrative.*"

**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 est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

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 balcons et terrasses**- Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, 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 détritiques ou immondiçes 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 HI-FI, 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.

**Chiens dangereux** - Il résulte de la loi n° 99-5 du 6 janvier 1999 relative aux animaux dangereux et errants, notamment ce qui suit :

Article 2 :

" ...

*III. ...un copropriétaire peut saisir le maire en cas de dangerosité d'un chien résidant dans un des logements dont il est propriétaire.*

" ... "

Article 3 :

" I- ...

*Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code Rural.*

1

LR

II-... "

La détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article 211-1 du Code Rural est strictement interdite dans les lieux faisant l'objet du présent règlement de copropriété.

**Antennes** - Une antenne collective de télévision est installée sur le toit de l'immeuble. Il est précisé que l'immeuble est également relié au câble. Chaque copropriétaire pourra s'y raccorder à ses frais exclusifs.

L'installation d'antennes ou paraboles extérieures individuelles est interdite sauf autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires donnée conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965..

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

**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.

**Radiateurs - Chauffage** - Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiateurs se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture 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 ramonés 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** - Les tapis des escaliers pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les postes de vide-ordures devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

)

LA



**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".

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, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de lots, d'un modèle déterminé par le syndic. Aucune boîte aux lettres supplémentaires ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

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.

### **Cas particulier**

Il est expressément précisé ici:

- que les terrasses du 4<sup>ème</sup> étage de l'immeuble objet du présent règlement de copropriété ne pourront être utilisées par les copropriétaires.

- que chaque copropriétaire sera libre d'utiliser le jardin comme jardin d'agrément, d'y installer des bains de soleil ou autres, mais ne pourra en aucun cas y étendre du linge, ledit jardin devant garder sa vocation première de jardin d'agrément.



## CHAPITRE 4 - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

### A - SYNDICAT

#### a) Fonctionnement

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

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

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

Il peut modifier le présent règlement de copropriété.

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

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.

Le syndicat des copropriétaires est régi par la Loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n. 67-223 du 17 Mars 1967. Il a pour dénomination :

**"Syndicat des copropriétaires des immeubles Rue Abbé Rousselot et Rue Guimberteau".**

Le syndic provisoire est le Cabinet DE LAGARDE- LE MARHOLLEC, dont le siège est à ANGOULEME (Charente) Rempart de l'Est.

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est à actuellement fixé ANGOULEME (Charente) Office Public d'Habitation à Loyer Modéré, 10 Impasse d'Austerlitz; étant ici précisé que lors de la première assemblée générale du syndicat des copropriétaires ledit siège sera modifié.

#### b) Copropriété en difficulté

Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation des biens dont il a la charge, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p.100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.

Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. A cette fin, il lui confie tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a) et b) de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, du conseil syndical et, le cas échéant, du syndic. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, et le syndic continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire.

7

M



## **B - SYNDIC**

### **I - Nomination - Révocation - Rémunération**

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.

Le syndic provisoire est le Cabinet DE LAGARDE- LE MARHOLLEC, dont le siège est à ANGOULEME (Charente) Rempart de l'Est.

Est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée qui nommera le syndic définitif.

L'assemblée générale fixera sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente, la rémunération du syndic et la durée de ses fonctions, laquelle ne pourra excéder trois ans, compte tenu s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28, alinéa 2 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic seront renouvelables dans les limites de durée ci-dessus. En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, le Cabinet DE LAGARDE- LE MARHOLLEC exercera à titre provisoire les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

### **II - Attributions**

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 l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat. A ce titre, il est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien en procédant, au besoin, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence, et de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

En vertu de ces principes, les pouvoirs du syndic sont plus précisément définis dans les paragraphes ci-après.

#### **a) Pouvoirs de gestion et d'administration**

**Entretien** - Le syndic pourvoira de sa propre initiative à l'entretien courant de l'immeuble ; il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet.

En particulier, il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et de fonctionnement ainsi qu'à leur réfection courante ; il passera tous contrats d'entretien et d'approvisionnement relatifs aux parties communes, aux éléments d'équipement commun et au fonctionnement des services collectifs et procédera à tous achats à cet effet.

Toutefois, pour l'exécution de réparations ou de travaux dépassant le cadre d'un entretien courant en raison de leur nature ou de leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée générale.

Il en sera ainsi, notamment, des grosses réparations de l'immeuble et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord ne sera cependant pas obligatoire en cas d'urgence pour l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à charge pour le syndic d'en aviser les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Il est, d'autre part, rappelé que l'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés et contrats à partir duquel le syndic est tenu de consulter le conseil syndical.

Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de ses pouvoirs d'initiative propres, soit avec l'autorisation de l'assemblée générale.

**Personnel** - Le syndic engagera le personnel nécessaire, fixera les conditions de son travail et de sa rémunération et le congédiera suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

Toutefois, l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

**Surveillance** - Le syndic assurera la police de l'immeuble et veillera à sa tranquillité. Il contractera toutes les assurances nécessaires.

Dans le cadre de son pouvoir général d'administration, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots à la condition expresse qu'elles n'affectent en aucune manière les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de l'immeuble.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une réglementation destinée à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement commun et la soumettra à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires ; cette réglementation s'imposera à tous les copropriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

**Tenue des documents de la copropriété - Mise à jour - Archives** - Le syndic établira et tiendra à jour la liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires de droits de nue-propriété ou d'usufruit ; il mentionnera leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Il remettra le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fera connaître immédiatement au président du conseil syndical, les modifications qu'il y aura lieu d'apporter à cette liste.

Le syndic détiendra les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret modifié n. 67-223 du 17 Mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détiendra, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

1 - 12

Il délivrera des copies ou extraits, qu'il certifiera conformes, de ces procès-verbaux.

**Comptabilité** - Le syndic doit, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, soumettre au vote de l'assemblée générale des copropriétaires la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic dispose d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'assemblée générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus, son mandat sera nul de plein droit ; toutefois, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeureront valables.

Le syndic aura la signature pour déposer ou retirer les fonds, émettre, signer et acquitter les chèques, effectuer toutes opérations postales.

De plus, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision de l'assemblée est prise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Il tiendra la comptabilité du syndicat, établie de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat.

Il présentera annuellement à l'assemblée générale un état des comptes du syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la gestion de l'immeuble. Avant la réunion de cette assemblée, les copropriétaires auront la faculté de consulter, dans les locaux du syndic, les pièces justificatives des charges communes, selon les modalités définies par l'assemblée générale et rappelées dans les convocations.

Il préparera le budget prévisionnel à soumettre à l'assemblée générale.

**Convention avec le syndic** - Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents et alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

#### **b) Pouvoirs d'exécution et de représentation**

**Pouvoirs d'exécution** - Chargé de veiller au respect des dispositions du règlement de copropriété et d'assurer l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic a pouvoir d'agir à l'encontre de tout copropriétaire aux fins d'obtenir l'exécution de ses obligations.

1  
Lm

En conséquence, il pourra prendre toutes mesures et garanties, et exercer toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des charges communes, en usant, au besoin, des procédures et garanties visées aux articles 19 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 55 et 58 du décret du 17 Mars 1967.

**Représentation** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires en justice, tant en demandant qu'en défendant, même au besoin contre certains copropriétaires. Il pourra, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Toutefois, le syndic ne pourra engager une action en justice sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit de l'une des actions prévues à l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement du syndicat ou dans lesquels ce dernier est partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'exercice et de l'objet de l'instance.

Le syndic représentera le syndicat dans les actes d'acquisition ou d'aliénation et dans les actes de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge des parties communes, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de copropriété et des modifications à ces documents.

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer.

Toutefois, il est habilité, à l'occasion de l'exécution de sa mission, à se faire représenter par l'un de ses préposés.

Néanmoins, l'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

## C - CONSEIL SYNDICAL

### I - Constitution

**Nomination - Révocation** - En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de TROIS membres minimum et CINQ maximum avec possibilité de suppléant.

Ces derniers seront choisis parmi les copropriétaires, les accédants ou acquéreurs à terme visés dans la Loi n. 84-595 du 12 Juillet 1984 sur la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants et ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou accédants à la propriété, ne peuvent être membres du conseil syndical.

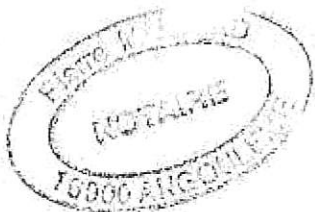
Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

7

M



En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe.

**Délibérations** - Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité simple et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

## **II - Mission**

Organe consultatif, le conseil syndical donne son avis sur les questions dont il se saisit lui-même ou qui lui sont soumises par le syndic, par l'assemblée générale ou certains copropriétaires.

L'assemblée générale arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

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

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.



## **D - ASSEMBLEES GENERALES**

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.

### **I - 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.

### **II - 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 réglée 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.

### **III - Tenue des Assemblées**

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

1  
M

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.

#### **IV - 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 n. 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

#### **- Majorité de droit commun prévu à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité de tous les copropriétaires présents ou représentés :**

Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété.

#### **- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :**

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 précité de la loi du 10 juillet 1965, relatif à l'administration courante de l'immeuble. Cette délégation peut être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ; elle ne peut porter que sur un acte ou une décision déterminé, sauf à propos de l'engagement de certaines dépenses dont le montant n'excède pas la limite fixée par ladite délégation. Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il doit être rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

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 syndic et des membres du conseil



syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les 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 des dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) 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 et amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h) La pose, dans les parties communes des canalisations, de gaines et la réalisation d'ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par la réglementation en vigueur relative à l'amélioration de l'habitat.

i) 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, à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou de plusieurs antennes collectives et d'un ou plusieurs réseaux câblés collectifs permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radio-diffusion et de télévision.

k) La décision d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier.

l) La décision de constituer des provisions spéciales, soumise par le syndic lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Article 25-1: 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.

**- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, modifiée par loi du 31 décembre 1985 : Majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix**

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir:

7. J.M.



a) Les actes d'acquisition immobilière ainsi que les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes autres que ceux visés à l'article ci-dessus (d)

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

c) Les travaux immobiliers définis au Chapitre 6 du présent règlement.

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

e) La transformation du syndicat en syndicat coopératif.

Toutefois les travaux visés à l'alinéa "d" ci-dessus, à défaut d'avoir été approuvés par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix, pourront être décidés à la simple majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés, dès lors qu'ils auront été approuvés lors d'une précédente assemblée par la majorité des membres du syndicat représentant les 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### **- Décisions requérant l'unanimité.**

L'assemblée générale 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, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la Loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

#### **V - 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 commun 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 aux dites dépenses.

### **CHAPITRE 5 - CHARGES COMMUNES**


#### **A - CHARGES GENERALES**

##### **I - Définition**

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.

Elles comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du paragraphe B du présent chapitre, c'est-à-dire :

1- Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce



soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

2- Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

3- Les salaires du concierge avec leurs avantages en nature (logement, chauffage, éclairage) et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

4- Les primes d'assurances souscrites par le syndicat.

5- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant), aux gaines des vide-ordures, aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs, à la loge du concierge et ses dépendances et, d'une manière générale, à tous les locaux destinés aux services communs.

6- Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des W.C. et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée.

7- Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

8- Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives.

9- Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des entrées et cours communes.

10- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles et des divers ustensiles nécessaires au concierge, pour le nettoyage et l'entretien de l'immeuble.

11- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

## **II - Répartition**

Les charges générales énoncées au paragraphe précédent seront réparties entre tous les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot, comme il est indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveront les charges générales par leur fait ou par celui des personnes vivant avec eux, des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteront seul l'intégralité des dépenses ainsi



occasionnées.

## **B- CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN**

### **I - Frais de chauffage collectif**

Les immeubles A,B et C objets du présent règlement de copropriété sont dotés d'un chauffage collectif au gaz situé dans le dépôt du bâtiment B.

#### **Définition**

Les frais de chauffage comprennent, d'une part les frais de combustible ou d'énergie consommé pour le chauffage, d'autre part les dépenses d'entretien, de réparation et même de remplacement des installations de chauffage, ainsi que les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

#### **Répartition**

1)- Les frais de chauffage sont répartis entre les copropriétaires desservis par le chauffage collectif selon leurs tantièmes de copropriété généraux tel que mentionnés dans l'état descriptif de division établi ci-dessus.

2)- Les charges de chauffage seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune, même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou encore s'ils sont temporairement absent au cours d'une campagne de chauffe.

3) - Aucune exception ne sera admise à la contribution des copropriétaires dans les dépenses, quelles qu'elles soient, afférentes au chauffage collectif et à ses installations, même en cas d'absence pendant ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives.

### **II - FRAIS D'EAU CHAUDE**

Concernant l'eau chaude il est précisé que chaque lot habitable est équipé d'un chauffe-eau. Ainsi chaque copropriétaire supportera seul les frais relatifs au chauffage de l'eau en fonction de sa consommation.

### **III - DEPENSES D'EAU FROIDE**

Les appartements étant équipés de compteurs particuliers, le reliquat éventuel entre la somme des consommations inscrites à ces compteurs particuliers et la consommation inscrite au compteur général sera réparti entre tous les lots d'appartement au prorata des tantièmes de copropriété de chaque lot.

Pour se faire, l'accès aux compteurs particuliers devra être donné au syndic ou à toute autre personne ayant qualité, au moins une fois par an afin de déterminer les consommations de chaque lot par un relevé des indices.

### **IV - CAS PARTICULIER : TERRASSES**

Les copropriétaires ayant une chambre au quatrième étage, chambre disposant d'une porte fenêtre donnant sur les terrasses n'auront en aucun cas la jouissance desdites terrasses, l'utilisation de ces terrasses étant interdites ainsi que dit précédemment.

En outre, lesdits propriétaires supporteront personnellement la charge du

1  
L.R.



nettoyage, de l'entretien courant des revêtements de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et, éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété.

Les autres dépenses de réparation et de réfection (gros oeuvre), notamment les dépenses d'étanchéité, constitueront des charges communes telles que définies ci-dessus.

### **C - REGLEMENT DES CHARGES**

**I -** Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

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 -** 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 les conséquences de cette défaillance.

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


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

### **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS DIVERSES**

#### **A - MUTATIONS DE PROPRIETE**

##### **I - Contributions aux charges**

7



**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.

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

**II - Formalités**

**Information des parties**

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes :

- 1) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
  - dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat,
  - dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée.

- 2) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut être faite à tout moment, notamment lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le requérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

1  
LM

**Droit d'opposition au paiement du prix**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours, à compter de la réception de cet avis, le syndic pourra former, au domicile élu, par acte extra judiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé. Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndic mise en œuvre du privilège immobilier spécial prévu à l'article 2103 du Code civil.

Pour l'application des dispositions ci-dessus, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

**III STIPULATION D'INDIVISIBILITE DES GROUPES DE LOTS**

Chaque vente comprendra un groupe de lots composé :

- d'un lot représentant un appartement,
- d'un lot représentant une cave,
- d'un lot représentant une chambre,
- et éventuellement d'un ou de deux lots représentant les "réduits" du quatrième étage.

Ultérieurement, il est interdit aux copropriétaires de céder séparément, sauf à une personne déjà copropriétaire, les lots accessoires (cave et chambre) qui forment un tout indissociable avec le lot principal auquel il se rapporte.

Le droit de jouissance du jardin est incessible tant à l'égard des tiers qu'à l'égard des copropriétaires.

Seule une décision prise à l'unanimité des copropriétaires réunis en assemblée générale permettra de passer outre la présente stipulation d'indivisibilité.

**B - HYPOTHEQUES**

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions énoncées ci-après au paragraphe "ASSURANCES - Indemnités en cas de sinistre". Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur, soit versée directement entre les mains du syndic, assisté dans les conditions prévues audit paragraphe et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article L.121-13 du Code des Assurances. Il sera en outre tenu d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et aux dispositions ci-après énonçant notamment que dans cette hypothèse, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses

7  
LM



entraînées par les travaux, ainsi qu'il sera précisé ci-après.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès des organismes de crédit dont la législation spéciale ou les statuts s'opposeraient à leur application.

### C- ASSURANCES

La responsabilité civile du fait de l'immeuble ou du fait des préposés du syndicat à l'égard tant d'un copropriétaire que d'un voisin ou d'un tiers incombera, dans ses conséquences pécuniaires, à chacun des copropriétaires, proportionnellement à la quote-part de son lot dans la copropriété des parties communes.

Néanmoins, si les dommages sont imputables au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, celui-ci en demeurera seul responsable.

Pour l'application des règles relatives à la responsabilité, y compris celle encourue en cas d'incendie, les copropriétaires de l'immeuble seront considérés comme tiers les uns vis-à-vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

**Nature des assurances** - Le syndicat sera assuré contre les risques suivants

1°- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires ou occupants de ces locaux).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun de l'immeuble (défaut d'entretien ou de réparation, vices de construction), par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers comme aux copropriétaires.

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

**Décisions relatives aux assurances** - Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

**Risques locatifs** - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie agréée par l'assemblée générale, en ce qui concerne son propre lot, le

7. m





l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

### **Reconstruction.**

**Destruction d'un élément d'équipement commun** - En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux.

S'il est toutefois envisagé, après décision de l'assemblée générale, d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, le coût des travaux s'y rapportant sera réparti selon les règles énoncées ci-dessus sous le paragraphe "Améliorations".

**Destruction de l'immeuble** - En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, dans le délai de deux mois, l'assemblée générale des copropriétaires sera réunie pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

### **Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances**

- Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipement à reconstruire ou à remettre en état.

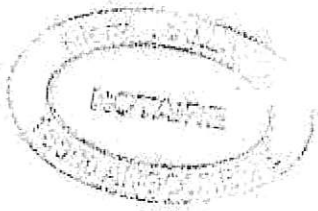
Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge par l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles du présent paragraphe, qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

**Cas de non reconstruction** - Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

a) En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront réparties par le syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leur quote-part de propriété des parties communes.

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts

7  
MA



désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée.

### **E - 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.

**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.

### **F - MODIFICATION DU REGLEMENT - LITIGES**

#### **I - Modification du règlement de copropriété**

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **II - Litiges**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation

7  
M

relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

### **PUBLICITE FONCIERE OU LIVRE FONCIER**

Le présent règlement de copropriété sera selon le cas publié au Bureau des Hypothèques de ANGOULEME 1<sup>er</sup> Bureau, conformément à la Loi n. 65-557 du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière ou inscrit au Livre Foncier.

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 règlement de copropriété seront remboursés par les futurs copropriétaires au requérant, au prorata des charges communes attachées à leurs lots.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance d'ANGOULEME.

### **DONT ACTE rédigé sur CINQUANTE DEUX 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.

Les parties approuvent :

- Renvois : aucun
- Mots rayés nuls : aucun
- Chiffres rayés nuls : aucun
- Lignes entières rayées nulles : aucune
- Barres tirées dans les blancs : aucun

The block contains several handwritten signatures. A prominent feature is a large, thick diagonal line drawn across the page, crossing out a signature that appears to be 'M. S.'. Below this, there are other handwritten marks, including a signature that looks like 'J. L.' and some scribbles.