

## Formule de publication

(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPOT	DATE
	2012 D N° 4609 EDDI	Date : 25/10/2012 Volume : 2012 P N° 2986 N°
	B490	VOL
	TAXES:	125,00 EUR
	SALAIRES:	Droits : 125,00 EUR
	Salaires : 15,00 EUR	TOTAL

100101202

MCD/DC/

L'AN DEUX MILLE DOUZE,  
LE QUATRE OCTOBRE

A CHALONS-EN-CHAMPAGNE (Marne), en son Etude,  
Maître Marie-Christine DUFAYE, Notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE  
(Marne), 18, rue du Lycée, soussignée,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée [REDACTED] Société/civile immobilière au  
[REDACTED]  
et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHALONS-EN-  
CHAMPAGNE.

Représentée par [REDACTED] issant en qualité de  
gérante de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes  
d'une assemblée générale des associés en date du 2 Octobre 2012, dont une  
copie certifiée conforme du procès verbal demeurera ci-jointe et annexée aux  
présentes après mention.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et  
**REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à  
CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE), 16 Bis Rue de l'Industrie.

### PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

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

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

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

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

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

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

**III.** - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, **le requérant déclare** :

- que l'immeuble n'est pas frappé d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril au sens de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.

- qu'il n'est pas déclaré insalubre au sens des dispositions de l'article L. 1331-26 du Code de la santé publique.

Il est justifié de ces déclarations par l'absence de semblables mentions sur l'état requis à la conservation des hypothèques.

- Que des plans de l'immeuble visés ci-après, il résulte qu'aucun des locaux à usage d'habitation n'est visé par les dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation interdisant la création de locaux à usage d'habitation d'une superficie inférieure à 14 m<sup>2</sup> et d'un volume habitable inférieur à 33 m<sup>3</sup> ;

- Les locaux à usage d'habitation sont tous pourvus d'une installation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture de courant électrique.

La superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par Monsieur Olivier VANNIER, Géomètre-Expert à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 22 Mai 2012, dont le détail est demeuré joint et annexé après mention.

L'**IMMEUBLE** ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par Monsieur Olivier VANNIER, géomètre expert à CHALONS EN CHAMPAGNE le 28 Septembre 2012 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## **PLAN**

Première partie

Désignation et division de l'ensemble immobilier  
**CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE**

	<u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
	<u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
Deuxième partie	Droits et obligations des copropriétaires <u>CHAPITRE IV</u> : Conditions d'usage des parties privatives et communes <u>CHAPITRE V</u> : Charges de L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VI</u> : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques
Troisième partie	Administration de l'immeuble <u>CHAPITRE VII</u> : Syndicat des copropriétaires <u>CHAPITRE VIII</u> : Syndic <u>CHAPITRE IX</u> : Conseil Syndical
Quatrième partie	Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances - Litiges <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
Cinquième partie	DOMICILE - FORMALITES

**PREMIERE PARTIE**  
**DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

**SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE**

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à UN IMMEUBLE sur un terrain situé à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (MARNE), 16 Bis Rue de l'Industrie Et cadastré section BS, numéro 368, lieudit 16bis rue de l'Industrie, pour une contenance de deux ares quarante-sept centiares (00ha 02a 47ca).

**Division cadastrale**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section BS numéro 345 lieudit 18 rue de l'Industrie pour une superficie de cinquante-quatre ares quatre-vingt-seize centiares (00ha 54a 96ca), dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section BS numéro 367 lieudit 18 rue de l'Industrie pour une superficie de cinquante-deux ares quarante-neuf centiares (00ha 52a 49ca). Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Olivier VANNIER géomètre expert à CHALONS EN CHAMPAGNE, le 24 mai 2012 sous le numéro 3035 V.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au bureau des hypothèques compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**CONSTITUTION DE SERVITUDES**

**Servitude de passage**

Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant : [REDACTED]  
Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE  
Désignation cadastrale : BS n°368

Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant : [REDACTED]  
Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE  
Désignation cadastrale : BS n°367

Origines de propriété :

Fonds dominant : acquisition de la société [REDACTED], acte reçu par Maître DUFAYE, Notaire soussigné, le 20 Septembre 1999, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE le 28 Octobre 1999, volume 1999 P, n°3184. X

Fonds servant : acquisition du 20 Septembre 1999 ci-dessus visée.

Le requérant expose que pour accéder aux emplacements de parking dépendant de la copropriété et situés à l'arrière de l'immeuble cadastré BS n°368, il y a lieu de passer le long dudit immeuble, sur la parcelle cadastrée BS n°367.

Par conséquent, la [REDACTED] constitue, à titre de servitude réelle et perpétuelle, au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs, un droit de passage en tous temps et heures et avec tous véhicules. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande d'une largeur de 3,50 mètres.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part de la rue de l'Industrie pour aboutir à l'arrière de l'immeuble cadastré BS n°368.

Il devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Le propriétaire du fonds servant entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tous temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### Servitude de passage de réseau

#### Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant [REDACTED]

Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE

Désignation cadastrale : BS n°367

#### Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant [REDACTED]

Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE

Désignation cadastrale : BS n°368

#### Origines de propriété :

Fonds dominant : acquisition de la société [REDACTED] acte reçu par Maître DUFAYE, Notaire soussigné, le 20 Septembre 1999, publié au 1er Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE le 28 Octobre 1999, volume 1999 P, n°3184.

Fonds servant : acquisition du 20 Septembre 1999 ci-dessus visée.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, la [REDACTED] constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage perpétuel en tréfonds d'un réseau d'eaux pluviales. Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties. Ce passage part au niveau d'une grille située sur l'emplacement de parking n°1 au plan pour aboutir au niveau d'une grille située sur le passage permettant l'accès auxdits parkings.

La [REDACTED] assurera l'entretien de ce réseau par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que sa remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage en tréfonds et les travaux d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### Servitude de vue

#### Fonds dominant :

Identification du propriétaire du fonds dominant [REDACTED]

Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE

Désignation cadastrale : BS n°368

#### Fonds servant :

Identification du propriétaire du fonds servant [REDACTED]

Commune : CHALONS EN CHAMPAGNE

Désignation cadastrale : BS n°367

#### Origines de propriété :

Fonds dominant : acquisition de la société [REDACTED], acte reçu par Maître DUFAYE, Notaire soussigné, le 20 Septembre 1999, publié au 1er Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE le 28 Octobre 1999, volume 1999 P, n°3184.

Fonds servant : acquisition du 20 Septembre 1999 ci-dessus visée.

Le requérant expose que les appartements situés aux rez-de-chaussée, premier et second étage disposent de fenêtres sur la façade Est de l'immeuble objet des présentes, donnant sur l'immeuble voisin, restant appartenir vendeur.

Par conséquent, la [REDACTED] concède au propriétaire du fonds dominant, et de ses propriétaires successifs, une servitude réelle et perpétuelle de vue directe sur l'immeuble BS n°367.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

### PROPRIETAIRE

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

### DESCRIPTION

L'immeuble objet des présentes est composé d'un sous-sol à usage de caves, d'un rez-de-chaussée et de deux étages à usage d'habitation, auquel s'ajoutent une cour à l'avant donnant sur la rue de l'Industrie et un espace à l'arrière pour la circulation et le stationnement des véhicules.

## SECTION II - PRECISIONS DIVERSES

### PRECISIONS DIVERSES

#### DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

##### **- Urbanisme**

##### **- Certificat d'urbanisme d'information**

Il résulte d'un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé, délivré le 10 Août 2012, sous le numéro CU 051108 12A0357 par l'autorité administrative compétence, ce qui suit littéralement rapporté :

##### **"Article 1**

*Les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 à 6 du présent certificat.*

*Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.*

### Article 2

*Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 Décembre 1984, révisé le 7 Juillet 2006, modifié le 28 Juin 2007, révisé le 2 Octobre 2008, mis à jour le 3 Juin 2009, modifié le 2 Octobre 2009, révisé le 17 Juin 2011, mis à jour le 21 Octobre 2011 et le 29 Décembre 2011.*

*Zone : U2*

*Extraits du règlement graphique et du règlement d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme :*

*. Aléa inondation : zone soumise à l'aléa inondation ou correspondant à une zone d'expansion des crues – zone magenta du Plan de Prévention des risques d'inondation par débordement de la rivière Marne, approuvé le 1<sup>er</sup> Juillet 2011.*

*. Prévention du risque sismique : toute le département de la Marne est situé en zone de sismicité très faible (décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010).*

*Contraintes du Plan Local d'Urbanisme :*

*. Zonage archéologique : seuil de 500 m<sup>2</sup>*

*. Zone de bruit lié aux infrastructures : le projet devra présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux articles L 111-11 et suivants et R 111-23-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et aux articles L 571-1 et suivants et R 571-1 et suivants du Code de l'Environnement sus visés.*

*. Règlement local de publicité : zone de publicité restreinte n°1*

### Article 3

*De plus, le terrain est grevé des servitudes suivantes :*

*. ZPPAUP : immeuble indiqué comme « édifice pouvant être conservé et amélioré ou remplacé » (trame de points gris au plan de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager). Tout projet (ravalement de façades, changement de menuiseries, construction, clôture...) sera soumis à avis préalable de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*. T7 : relations aériennes – servitudes aéronautiques – servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (couvre l'ensemble du territoire communal).*

### Article 4

*Les taxes suivantes seront assises et liquidées après la délivrance effective ou tacite d'un permis de construire, d'un permis d'aménager, et en cas de non opposition à une déclaration préalable :*

*. « taxe d'aménagement (TA) »*

*. redevance d'archéologie préventive*

### Article 5

*Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme forfaitaire définie par le c) de l'article L 332-12 :*

- . *Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :*
  - *participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8 du Code de l'Urbanisme)*
- . *Participations préalablement instaurées par délibération :*
  - *participation pour non réalisation d'aires de stationnement (article L 332-6-1-2ème -b). Montant fixé à 9 997,74 euros (au 1er Novembre 2011)*
  - *participation pour voirie et réseaux (PVR – articles L 332-11-1 et L 332-11-2)*

#### Article 6

*Le terrain est situé dans un terrain où s'exerce un droit de préemption urbain renforcé (...)"*.

#### **Certificat communal**

Un certificat communal demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 10 Août 2012, duquel il résulte que l'immeuble objet des présentes :

- porte le numéro 18 rue de l'Industrie
- n'est pas frappé d'un arrêté de péril
- est aligné conformément au plan d'alignement actuellement en vigueur.

#### **Certificat d'hygiène**

Un certificat d'hygiène demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 21 Août 2012, duquel il résulte que les biens et droits immobiliers objets des présentes n'ayant pas fait l'objet d'une inspection sanitaire récente, le service communal d'hygiène et de santé de la Ville ne peut émettre d'avis sur ce point.

#### **Certificat de numérotage**

Un certificat de numérotage demeuré ci-annexé a été délivré par l'autorité compétente le 12 juin 2012. Il résulte de ce certificat que :

- « - la partie de 247 m<sup>2</sup> portera le n°16bis rue de l'Industrie à Châlons en Champagne,
- le reste de la parcelle soit 5249 m<sup>2</sup> portera le n°18 rue de l'Industrie à Châlons en Champagne (...) ».

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

##### **- Assurance dommages-ouvrage**

Le requérant déclare que l'IMMEUBLE n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

##### **- Carnet d'entretien**

Un carnet d'entretien de l'IMMEUBLE conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

##### **- Assainissement**

L'IMMEUBLE est raccordé à l'assainissement communal.

Cet assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service d'assainissement communal en date du 28 Août 2012 dont le rapport est demeuré ci-annexé après mention.

Ce contrôle a établi la conformité de l'installation.

#### DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

##### **- Réglementation sur l'amiante**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Le requérant déclare que l'immeuble dont il s'agit a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1<sup>er</sup> Juillet 1997.

Par suite, les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Deux rapports ont été établis dans les appartements situés aux rez-de-chaussée et second étage le 15 juin 2012 par "ALLO DIAGNOSTIC", 127-129 Avenue de Paris, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE.

Il en résulte l'absence de repérage de matériaux et produits contenant de l'aimante.

Un exemplaire de ces rapports est demeuré ci-joint et annexé après mention.

##### En ce qui concerne les parties communes :

Un dossier technique amiante a été établi dans les parties communes le 15 juin 2012 par "ALLO DIAGNOSTIC", 127-129 Avenue de Paris, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE.

Il en résulte l'absence de repérage de matériaux et produits contenant de l'aimante.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 Juin 2011.

##### **- Réglementation sur le saturnisme**

L'IMMEUBLE objet des présentes ayant été construit avant le 1<sup>er</sup> Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la santé publique.

Trois constats de risque d'exposition au plomb effectués dans les appartements du rez-de-chaussée et du second étage et dans les parties communes par "ALLO DIAGNOSTIC", 127-129 Avenue de Paris, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE le 15 juin 2012 sont demeurés annexés.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm<sup>2</sup>, et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm<sup>2</sup>, si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

#### - Gaz naturel - absence d'installation

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins d'un an avant la date de l'acte.

Le requérant déclare que l'IMMEUBLE ne possède pas d'installation intérieure de gaz naturel.

#### Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir deux états de celle-ci dans les appartements du rez-de-chaussée et du second étage par "ALLO DIAGNOSTIC", 127-129 Avenue de Paris, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 15 juin 2012, lesquels demeurent ci-joints et annexés après mention.

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Trois diagnostics de performance énergétique ont été établis dans les trois appartements, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par "ALLO DIAGNOSTIC", 127-129 Avenue de Paris, 51000 CHALONS EN CHAMPAGNE le 15 mars 2012, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de climatisation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

### OBLIGATION GENERALE D'ELIMINATION DES DECHETS

Le requérant devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires.

L'article L 541-1 1 du Code de l'environnement dispose notamment que :

*« Est un déchet toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser ».*

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

### ETAT DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES – ETAT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – REGLEMENTATION GENERALE

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

La production de cet état est régie par les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs technologiques prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 22 décembre 2011 sous le numéro DPC/2011/142.

Il résulte des informations sur les risques majeurs technologiques prévisibles pour ce qui concerne les présentes qu'il existe un plan de prévention des risques technologiques approuvé le 14 Décembre 2011.

#### **- Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 4 octobre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 22 décembre 2011 sous le numéro DPC/2011/142.

Il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles pour ce qui concerne les présentes qu'il existe un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 1<sup>er</sup> Juillet 2011 et prescrit le 7 Juin 2001.

#### **- Etat des risques**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, un état des risques en date du 4 octobre 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le requérant déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

### SERVITUDES

Aux termes d'un acte reçu par Maître DECROIX, Notaire à CHALONS SUR MARNE, le 17 Octobre 1992, contenant vente par la SA « [REDACTED] » à la SCI [REDACTED] d'un ensemble immobilier sis à CHALONS SUR MARNE, 16 rue de l'Industrie, cadastré section BS n°344, provenant de la division de la parcelle BS n°143 en deux nouvelles parcelles cadastrées BS n°s 344 et 345, il a été créé la servitude suivante ci-après littéralement rapportée :

*« Compte tenu de l'existence d'ouvertures donnant de la propriété vendue sur la partie de l'ensemble dont celle-ci est distraite et qui reste la propriété du vendeur, celui-ci concède au profit de la partie vendue une servitude de vue à titre perpétuel.*

*De plus, il est ici précisé que la porte donnant accès du bien vendu sur la partie restant la propriété du vendeur devra être murée aux frais de l'acquéreur, sans qu'il n'y soit créé aucune vue. En effet, la propriété vendue ne bénéficiera d'aucun droit de passage sur le surplus de la propriété originaire. »*

### SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble objet des présentes, provenant de la division de la parcelle cadastrée BS n°345, appartient au requérant pour l'avoir acquis de la société dénommée [REDACTED]

[REDACTED], par abréviation [REDACTED] » aux termes d'un acte reçu par Maître DUFAYE, Notaire soussigné, le 20 Septembre 1999, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE le 28 Octobre 1999, volume 1999 P, n°3184. ✕

Cette acquisition eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

*Originellement*, il faisait partie d'une plus grande propriété cadastrée BS n°68 appartenant à la SA [REDACTED] » pour l'avoir acquis de la SNC [REDACTED] aux termes d'un acte reçu par Maître JONQUET, Notaire à CHALONS SUR MARNE, le 30 Mars 1978, publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de CHALONS SUR MARNE le 6 Avril 1978, voulmer 612, n°1.

Puis aux termes d'un acte sous seings privés en date à RUEIL MALMAISON du 28 Octobre 1997, enregistré à la recette de NANTERRE SUD-OUEST le 29 Octobre 1997, bordereau 528, case n°3, il a été notamment établi :

- 1) le projet de fusion par voie d'absorption par la société « [REDACTED] » de la [REDACTED] (anciennement « [REDACTED] »)
- 2) Et les désignations, origines de propriété et évaluations des immeubles apportés par la [REDACTED] à la société [REDACTED] au titre de ladite fusion, dont le bien cadastré BS n°345.

Les documents relatifs à cette fusion-absorption ont été déposés au rang des minutes de Maître HAUSMANN, Notaire à SAINT DIZIER, suivant acte reçu par lui le 19 Mars 1998 et publié au 1<sup>er</sup> Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE le 19 Octobre 1998, volume 1998 P, n°2943.

**CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE  
DIVISION**

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en NEUF (9) lots numérotés de 1 à 9.

**DESIGNATION DES LOTS**

**Lot numéro un (1) :**

Un appartement de type 3, situé au rez-de-chaussée, accessible depuis la rue de l'Industrie, composé d'une entrée, séjour, cuisine, placards et dégagement, salle de bains avec W.C., deux chambres.

Cour privative.

Et les trois cent cinquante-trois millièmes (353 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro deux (2) :**

Un appartement de type 3, situé au premier étage, accessible depuis l'entrée située sur le côté Est de l'immeuble, composé d'un couloir, séjour, cuisine, placards et dégagement, salle de bains avec W.C., deux chambres.

Et les trois cent vingt-trois millièmes (323 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro trois (3) :**

Un appartement de type 3, situé au second étage, accessible depuis l'entrée située sur le côté Est de l'immeuble, composé d'un dégagement, séjour, cuisine, placards, salle de bains, W.C. et deux chambres.

Et les deux cent soixante-sept millièmes (267 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro quatre (4) :**

Au sous-sol, une cave portant le numéro 1 au plan, accessible depuis l'entrée située sur le côté Est de l'immeuble.

Et les quatorze millièmes (14 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro cinq (5) :**

Au sous-sol, une cave portant le numéro 2 au plan, accessible depuis l'entrée située sur le côté Est de l'immeuble.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro six (6) :**

Au sous-sol, une cave portant le numéro 3 au plan, accessible depuis l'entrée située sur le côté Est de l'immeuble.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro sept (7) :**

Une place de parking extérieur portant le numéro 1 au plan.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro huit (8) :**

Une place de parking extérieur portant le numéro 2 au plan.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**Lot numéro neuf (9) :**

Une place de parking extérieur portant le numéro 3 au plan.

Et les onze millièmes (11 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

**CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS**

**RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF**

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

**TABEAU RECAPITULATIF**

N° lot	Désignation	Surface brute en m <sup>2</sup>	Tantièmes généraux	Charges spéciales
1				
1a	Appartement au	77	353	353
1b	RDC Cour	22		
2	Appartement au 1 <sup>er</sup> étage	78	323	323
3	Appartement au 2 <sup>nd</sup> étage	80	267	267
4	Cave n°1 Sous-sol	13	14	14
5	Cave n°2 sous-sol	5	5	5
6	Cave n°3 sous-sol	5	5	5
7	Place de parking n°1	13	11	11
8	Place de parking n°2	13	11	11
9	Place de parking n°3	13	11	11
TOTAL		319	1000	1000

## EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître DUFAYE Notaire à CHALONS EN CHAMPAGNE le 20 septembre 1999, dont une copie authentique a été publiée au 1<sup>E</sup> bureau des hypothèques de CHALONS-EN-CHAMPAGNE le 28 octobre 1999, volume 1999P, numéro 3184. X

### CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

#### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de l'**IMMEUBLE** affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'**IMMEUBLE**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

#### **Parties communes**

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

## SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.

- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

## **DEUXIEME PARTIE** **DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES**

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

#### **SECTION I - GENERALITES**

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

#### **SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

L'**IMMEUBLE** est destiné à usage mixte « habitation et professionnel » à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de l'**IMMEUBLE**, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**IMMEUBLE** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

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 règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, 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.

Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

## CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

### 1° - DEFINITION

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

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

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

Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

**I. - a)** Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

**b)** Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

**c)** Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

**II. - a)** Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

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

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'IMMEUBLE.

## **2°/ -REPARTITION**

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

## **CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE**

### **1°/ -MUTATION**

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

II. - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

### **2°/ - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

### **3°/ - ACTION EN JUSTICE**

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

**TROISIEME PARTIE**  
**ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

**1° - GENERALITES**

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

*Le syndicat a pour objet la conservation de l'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.*

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 10 Juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Il a son siège à l'IMMEUBLE.

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

**2° - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

**A - Décisions Ordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

**II.** - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

## **B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 24 de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus.

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, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical.

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

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

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction de gaz à effet de serre.

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

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes

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

**l)** L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

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

**n)** Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

**o)** L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

**II.** - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 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.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### **C - Décisions Extraordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

**a)** Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

**b)** Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**c)** Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), j) et m) du paragraphe B ci-dessus.

**II.** - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

## CHAPITRE VIII - SYNDIC

### SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

### SECTION II - DESIGNATION

**I.** - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 Juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

A titre provisoire, est nommée syndic Madame Françoise [REDACTED], demeurant à CHALONS EN CHAMPAGNE, 11 rue de l'Industrie.

**II.** - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

**III.** - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par un syndic suppléant, ou, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

**I.** - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

**II.** - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

#### **2° - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES**

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 Mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des article 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 Juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1, et en indiquant la durée pour laquelle la dispense est donnée. Cette dispense est renouvelable et tombe en cas de changement de syndic.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 Mats 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

**I.** - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

**II.** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

#### **CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 Juillet 1965.

Les copropriétaires peuvent décider de ne pas avoir de conseil syndical et ce à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

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

<p style="text-align: center;"><b><u>QUATRIEME PARTIE</u></b> <b><u>AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS</u></b> <b><u>ASSURANCES - LITIGES</u></b></p>
--

## CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

**I.** - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

**II.** - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

**1°/** - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3°/** - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

#### **CHAPITRE XII -INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que 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.

#### **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

##### **DOMICILE**

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

##### **PUBLICITE FONCIERE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 1er Bureau des Hypothèques de CHALONS EN CHAMPAGNE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

### POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout cleric habilité et assermenté du Notaire dénommé en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### FRAIS

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

### MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maître Marie-Christine DUFAYE, Notaire à CHALONS-EN-CHAMPAGNE (Marne), 18, rue du Lycée. Téléphone : 03.26.65.17.72 Télécopie : 03.26.65.93.84 Courriel :marie-christine.dufaye@notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

### DONT ACTE sur vingt-six pages

#### Comprenant

- renvoi approuvé :00
- blanc barré :00
- ligne entière rayée :00
- nombre rayé :00
- mot rayé :00

#### Paraphes

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

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

### **SUIVENT LES SIGNATURES**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée par la production de ses statuts et autres pièces.

Il certifie la présente copie contenue en 32 pages, certifiée conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.

