

100208112  
MC/AD/

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX,**

**LE DIX NEUF DÉCEMBRE**

**A LILLE (Nord), 45 Boulevard de la Liberté, en l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Maxime CARRION, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle « Jean-Baptiste PANTOU et Maxime CARRION », titulaire d'un Office Notarial à VALENCIENNES (Nord), 8, Rue Georges Chastelain (Siège social) et d'un Office Notarial à LILLE (Nord) 45 Boulevard de la Liberté,**

**A REÇU le présent acte à la requête de :**

La Société dénommée **TEMPERANCE PARTNERS LOMBARDS**, Société par actions simplifiée au capital de 100,00 €, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), 1086 avenue Albert Einstein, identifiée au SIREN sous le numéro 889694410 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER. *Représentée par Monsieur Frédéric FONTENIER, représentant légale de la société, agissant en vertu d'une délibération de la société en date du 2 mars 2022 annexée aux présentes.*

*Monsieur Frédéric FONTENIER, à ce non présent est représenté à l'acte par Mademoiselle Oriane LORIDAN, collaboratrice de Maître Maxime CARRION, notaire associé soussigné, agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs annexée aux présentes.*

**Annexe n°1**

**A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION et RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ concernant un immeuble situé à NIMES (GARD), 25 Rue des Lombards.**

## **PREAMBULE**

---

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le règlement de copropriété est établi en application des 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.

L'acte a pour but :

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

La société ACTIV 'EXPERTISE, Diagnostiqueur Immobilier, dont le siège social est situé à NIMES, 1950 Avenue Maréchal JUIN a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif.

**2°/ - De déterminer la destination et les éléments de l'IMMEUBLE qui seront affectés à l'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.

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

III.- Il est ici indiqué en tant que de besoin :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
  - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés

insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;

- toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
  - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;
- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
  - que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
  - que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
  - que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

**IV.** - En application des dispositions de l'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

**PREMIERE PARTIE : DESIGNATION DE L'IMMEUBLE**

---

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

---

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

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à **NIMES (GARD), 25 Rue des Lombards**

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
DO	988	25 RUE DES LOMBARDS	00 ha 02 a 85 ca

Entourage direct de la copropriété :

Au Nord par la rue de la Ferrage.

A l'Ouest par la parcelle cadastrée DO n°985.

Au Sud par la parcelle cadastrée DO n°987.

A l'Est par la rue des Lombards.

L'accès aux parties communes de la copropriété se fait depuis la rue des Lombards. L'accès aux lots se fait depuis les circulations communes. Deux lots de locaux commerciaux (Lots 02 et 03) sont accessibles directement depuis la rue des Lombards.

**CADASTRE**

Sont annexés, à titre d'information, savoir :

- Un extrait de plan cadastral
- Un extrait cadastral modèle 1

**Annexe n°2**

La copropriété sera composée de 22 Lots dans un immeuble à usage mixte d'habitation et locaux commerciaux sur 6 niveaux :

- Un local commercial au Rez-de-chaussée, avec cour : Lot 01
- Un local commercial au Rez-de-chaussée : Lot 02
- Un local commercial au Rez-de-chaussée : Lot 03
- Un appartement au 1er étage, avec balcon : Lot 04
- Un appartement au 1er étage : Lot 05
- Un appartement au 1er étage, avec balcons à usage privatif : Lot 06
- Un appartement au 2ème étage, avec balcon : Lot 07
- Un appartement au 2ème étage : Lot 08
- Un appartement au 2ème étage : Lot 09
- Un appartement aux 3ème et 4ème étages, avec terrasse : Lot 10
- Un appartement au 3ème étage : Lot 11
- Un appartement au 3ème étage : Lot 12
- Un appartement au 3ème étage : Lot 13

- Une cave au sous-sol : Lot 14
- Une cave au sous-sol : Lot 15
- Une cave au sous-sol : Lot 16
- Une cave au sous-sol : Lot 17
- Une cave au sous-sol : Lot 18
- Une cave au sous-sol : Lot 19
- Une cave au sous-sol : Lot 20
- Une cave au sous-sol : Lot 21
- Une cave au sous-sol : Lot 22

L'accès aux parties communes de la copropriété se fait depuis la rue des Lombards. L'accès aux lots se fait depuis les circulations communes. Deux lots de locaux commerciaux (Lots 02 et 03) sont accessibles directement depuis la rue des Lombards.

## **1.2 - PLANS -**

Les plans des étages sont annexés aux présentes.

**Annexe n°3**

### **1.2.1 Photo**

La photo numérique de l'immeuble est annexée.

**Annexe n°4**

## **1.3 ORIGINE DE PROPRIÉTÉ**

### **EFFET RELATIF**

**Acquisition** suivant acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND, notaire à NIMES, le 3 novembre 2021, publié au service de la publicité foncière de NIMES, le 28 Décembre 2021, Volume 2021P, Numéro 26343.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ IMMÉDIATE**

La société TEMPÉRANCE PARTNERS LOMBARDS a fait l'acquisition de  
1. Madame Simonne Paulette Rose **GRANAT**, retraitée, demeurant à NIMES (30000)  
112 rue Mourgues.

Née à VALENCE (26000), le 19 octobre 1927.

Veuve de Monsieur Augustin Alphonse **ARGENSON** et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

2. Madame Régine Noélie **ARGENSON**, coiffeuse, et Monsieur Maurice **GOUTMANN**,  
son époux, retraité, demeurant ensemble à NIMES (30000) 69 route d'Alès.

Madame née à NIMES (30000) le 19 avril 1942.

Monsieur né à BRIVE LA GAILLERDE le 7 février 1943.

Mariée à la mairie de NIMES (30000) le 24 août 1964 initialement sous le régime de  
la communauté de biens meubles et acquêts aux termes du contrat de mariage reçu  
par Maître VAILLE, notaire à NIMES, le 27 juillet 1964 et actuellement soumise au  
régime de la communauté universelle suivant acte reçu par Maître COULET, Notaire à  
LEDIGNAN, le 30 avril 2009.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.  
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

3. Madame Annick Simone Régine **ARGENSON**, coiffeuse, épouse de Monsieur Philippe Christophe Jean-Bernard **SOULAT**, demeurant à NIMES (30000) 150 rue Mourgues.

Née à NIMES (30000) le 8 août 1957.

Mariée à la mairie de NIMES (30000) le 12 juin 2004 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Véronique DEIMON-RICHARD, notaire à NIMES, le 6 avril 2004.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Divorcée en premières noces de Monsieur Alain DI GIORGIO suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de NIMES le 28 novembre 1997.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-David RAYMOND, notaire à NIMES, le 3 novembre 2021 en cours de publication au service de la publicité foncière de NIMES.

### **ORIGINE DE PROPRIÉTÉ ANTÉRIEURE**

#### **I- Acquisition par les époux ARGENSON / GRANAT**

Suivant acte reçu par Maître René BORDARIER, Notaire à NIMES, le 18 septembre 1957,

Monsieur Maxime GUERRIER DE DUMAST, et Madame Jeanne DE GOURCY, son épouse, demeurant à PARIS,

Nés Monsieur à NANCY le 9 juillet 1894 ; Madame à NIMES le NIMES le 21 mai 1898.

Mariés sous le régime de la communauté aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître DUGAS le 16 février 1925. Ont cédé à :

Monsieur Augustin ARGENSON, acquéreur pour la nue-propriété, et Madame Simone GRANAT, susnommée, venderesse aux présentes, son épouse, acquéreur pour l'usufruit, demeurant à NIMES,

Monsieur né à PEYREMALE le 20 février 1913, mariés sous le régime de la séparation de biens.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de NIMES 1 le 15 octobre 1957, volume 4417, n°49.

#### **II- Décès de Monsieur Augustin ARGENSON**

Monsieur Augustin ARGENSON, susnommé, est décédé à NIMES, en l'état d'une donation entre époux, le 26 août 1992, laissant pour recueillir sa succession :

-Son épouse, Madame Simone GRANAT, susnommée, vendeur aux présentes,

Ayant opté pour l'usufruit de l'universalité des biens de la succession.

-Ses deux enfants :

Madame Régine ARGENSON,

Madame Annick ARGENSON,

Toutes deux susnommées, vendeur aux présentes.

Ainsi que ces faits et qualités résultent d'un acte de notoriété dressé par Maître Louis

GARNIER, Notaire à CLARENSAC les 5 et 12 octobre 1992.

L'attestation de propriété immobilière a été établie par Maître Louis GARNIER, Notaire à CLARENSAC, le 25 février 1993.

Aux termes dudit acte le bien a été évalué, pour la nue-propriété, à neuf cent soixante mille francs (960 000,00 frs).

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de publicité foncière de NIMES 1 le 19 avril 1993, volume 1993 P, n°3598.

Suivi d'une attestation rectificative publiée le 27 mai 1993, volume 93 P, n°4922.

III- Apport à communauté universelle par Madame GOUTMANN au profit de Monsieur Maurice GOUTMANN suivant acte reçu ce jour par Maître DEVINE, Notaire à ROQUEMAURE.

## 2 PRECISIONS DIVERSES

---

### 2.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

#### **- Diagnostic technique global**

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

*"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.*

*La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

*Ce diagnostic technique global comporte :*

*1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*

*2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*

*3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*

*4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 126-28 ou L. 126-31 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 126-31 satisfait cette obligation.*

*Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."*

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'**IMMEUBLE** a plus de dix ans. Le diagnostic technique global a été établi par la société ACTIV'EXPERTISE, ci-dessus nommée le 6 décembre 2022.

Une copie est annexée.

**Annexe n°5**

## **2.2 - REGLEMENTATION 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 1334-6 du Code de la santé publique.

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par la société ACTIV 'EXPERTISE, ci-dessus nommée le 19 mai 2020 est demeuré annexé.

**Annexe n°6**

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.

<b>Concentration de plomb</b>	<b>État de conservation</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Avertissement réglementaire</b>
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.

Les conclusions de ce constat sont les suivantes :

**« Lors de la présente mission il a été mis en évidence la présence de revêtements contenant du plomb au-delà des seuils en vigueur. »**



Il est précisé que les eaux destinées à la consommation humaine doivent être conformes à des références de qualité et ne pas excéder le seuil de 10 microgrammes de plomb par litre d'eau potable, et ce conformément aux dispositions des articles R.1321-2 et R.1321-3 du Code de la santé publique.

L'arrêté du 19 août 2011 identifiant la mission du diagnostiqueur exclut du constat de risque d'exposition au plomb la recherche de plomb dans les canalisations.

### **2.3 - REGLEMENTATION 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.

Les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

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

Un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par la société ACTIV'EXPERTISE, ci-dessus nommée le 19 mai 2020, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

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

Les conclusions sont les suivantes :

**« Dans le cadre de la mission, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »**

Un exemplaire de ce diagnostic est annexé.

**Annexe n°7**

### **2.4 - TERMITES :**

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

Un état de recherche de la présence de termites dans les parties communes a été établi par la société ACTIV 'EXPERTISE, ci-dessus nommée le 19 septembre 2022.

Les conclusions sont les suivantes : **« Il n'a pas été repéré d'indice d'infestation de termites ».**

**Annexe n°8**

### **2.5 - MERULES :**

L'IMMEUBLE ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le requérant déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

## **2.6 DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX**

### **2.6.1 Etat des risques et pollutions**

Un état des risques et pollutions est annexé.

**Annexe n°9**

#### **Absence de sinistres avec indemnisation**

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres 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.

### **2.6.2 Etat des risques de pollution des sols**

Un état des risques de pollution des sols est annexé.

**Rappel annexe n°9**

#### **1.1.1 Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes**

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

**Rappel annexe n°9**

## **1.2 SERVITUDES**

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

## **DEUXIEME PARTIE : DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

### **CHAPITRE I – MODALITES DE CALCULS DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES OU CHARGES GENERALES**

Pour le calcul des tantièmes, il a été utilisé la superficie de chaque lot pondérée par les coefficients suivants :

Nature des Lots	Coefficient pondération	de
Cave	0,35	
Grenier	0,4	
Garage	0,6	
Parking couvert	0,5	
Parking ouvert	0,1	
Jardin privé	0,2	
Balcon/Terrasse	0,4	
<b>Terrasse avec droit de surélever</b>	<b>1</b>	
Appartement	1	
Local commercial	1	

Activités	Coefficient de pondération
-	1
Commerce	1
Appartement	1
Formation	1
Profession libérale	1

Hauteurs sous plafond	Coefficient de pondération
> 3,20 m	1,15
3,10 m	1,13
3 m	1,11
2,90 m	1,09
2,80 m	1,07
2,70 m	1,05
2,60 m	1,03
2,50 m	1
2,40 m	0,95
2,30 m	0,9
2,20 m	0,85
2,10 m	0,8
2 m	0,75
1,90 m	0,7
1,80 m	0,65
1,70 m	0,6
1,60 m	0,55
< 1,60 m	0,5

Etage, ascenseur, escalier	Coefficient avec ascenseur	Coefficient sans ascenseur	Coefficient ascenseur	Coefficient escalier
Sous-sol	1	1	1,15	1,1
Rez-de-chaussée	1	1	1	1
1er étage	1,02	1,02	1	1
2ème étage	1,04	1,04	1,15	1,1
3ème étage	1,06	1,06	1,3	1,2
4ème étage	1,08	1	1,45	1,3

Eclairement	Coefficient de pondération
Nord	0,96
Sud	1
Est	0,98
Ouest	0,98

Vue	Coefficient de pondération
Dégagée	1
Masquée	0,96

L'application de ces coefficients en utilisant une méthode de moyenne géométrique a permis de définir la superficie pondérée de chaque lot. Les tantièmes rapportés à **1000 (mille)** ont été déterminés en appliquant une règle de trois.

## **CHAPITRE II – DIVISION DE L'IMMEUBLE – ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'**IMMEUBLE** sera divisé en VINGT-DEUX (22) lots numérotés de 1 à 22 inclus.

### **DESIGNATION DES LOTS**

#### **AU REZ-DE-CHAUSSÉE**

##### **Lot numéro un (1) :**

Local commercial et cour situés au rdc.

Et les quatre-vingt-deux millièmes (82 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les quatre-vingt-douze millièmes (92 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

##### **Lot numéro deux (2) :**

Local commercial situé au rdc.

Et les soixante-quatorze millièmes (74 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les millième (0 /1000 ème) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

##### **Lot numéro trois (3) :**

Local commercial situé au rdc.

Et les soixante-deux millièmes (62 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les millième (0 /1000 ème) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**AU PREMIER ETAGE****Lot numéro quatre (4) :**

Appartement et balcon situés au premier étage.

Et les soixante-huit millièmes (68 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-neuf millièmes (69 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro cinq (5) :**

Appartement situé au premier étage.

Et les soixante-trois millièmes (63 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-quatre millièmes (64 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro six (6) :**

Appartement situé au premier étage, avec deux balcons en partie commune à jouissance exclusive.

Et les cent vingt-deux millièmes (122 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les cent dix-neuf millièmes (119 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**AU DEUXIEME ETAGE****Lot numéro sept (7) :**

Appartement et balcon situés au deuxième étage.

Et les soixante-neuf millièmes (69 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-quinze millièmes (75 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro huit (8) :**

Appartement situé au deuxième étage.

Et les cent douze millièmes (112 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les cent vingt-deux millièmes (122 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro neuf (9) :**

Appartement situé au deuxième étage.

Et les soixante-cinq millièmes (65 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-neuf millièmes (69 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

### **AU TROISIEME ET QUATRIEME ETAGE**

#### **Lot numéro dix (10) :**

Appartement situé au troisième étage avec terrasse au quatrième étage dont une partie est caractérisée par un droit à surélever.

Et les quatre-vingt-dix-huit millièmes (98 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les cent vingt-neuf millièmes (129 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Note importante concernant la dénomination : « terrasse avec droit à surélever » : Cette dénomination dans le présent Etat Descriptif de Division ne pourra en aucun cas se substituer aux divers accords préalables nécessaires à sa réalisation (Permis de construire, Déclaration Préalable, etc).**

#### **Lot numéro onze (11) :**

Appartement situé au troisième étage.

Et les cinquante-cinq millièmes (55 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante et onze millièmes (71 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

#### **Lot numéro douze (12) :**

Appartement situé au troisième étage.

Et les cinquante et un millièmes (51 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-cinq millièmes (65 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

#### **Lot numéro treize (13) :**

Appartement situé au troisième étage.

Et les cinquante millièmes (50 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les soixante-trois millièmes (63 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

### **AU SOUS-SOL**

#### **Lot numéro quatorze (14) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

#### **Lot numéro quinze (15) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro seize (16) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro dix-sept (17) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro dix-huit (18) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro dix-neuf (19) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les deux millièmes (2 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro vingt (20) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les neuf millièmes (9 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro vingt-et-un (21) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

**Lot numéro vingt-deux (22) :**

Une cave située en sous-sol.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la quote-part de l'ensemble immobilier et des charges générales.

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la quote-part des charges spéciales dites « d'escalier ».

### 1.3 RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

N° Lot	Etage	Nature	Surface	Surface pondérée	Quote-part des parties communes sur l'ensemble immobilier (1/1000)	Quote-part escalier (1/1000)
	RDC	Local commercial	59.5			
	RDC	Balcon/Terrasse	3.73			
<b>Total Lot 01</b>	RDC	Local commercial	<b>63.23</b>	<b>61,41</b>	<b>82</b>	<b>92</b>
<b>Total Lot 02</b>	RDC	Local commercial	<b>49.1</b>	<b>55,34</b>	<b>74</b>	<b>0</b>
<b>Total Lot 03</b>	RDC	Local commercial	<b>41.1</b>	<b>46,32</b>	<b>62</b>	<b>0</b>
Lot 04	1er étage	Appartement	44.2			
Lot 04	1er étage	Balcon/Terrasse	3.16			
<b>Total Lot 04</b>			<b>47,36</b>	<b>51,01</b>	<b>68</b>	<b>69</b>
<b>Total Lot 05</b>	1er étage	Appartement	<b>41.9</b>	<b>47,18</b>	<b>63</b>	<b>64</b>
Lot 06	1er étage	Appartement	76.8			
Lot 06	1er étage	Balcon/Terrasse	4.59			
<b>Total Lot 06</b>			<b>81,39</b>	<b>90,16</b>	<b>122</b>	<b>119</b>
Lot 07	2ème étage	Appartement	44.2			
Lot 07	2ème étage	Balcon/Terrasse	2.35			
<b>Total Lot 07</b>			<b>46,55</b>	<b>51,69</b>	<b>69</b>	<b>75</b>
<b>Total Lot 08</b>	2ème étage	Appartement	<b>72.4</b>	<b>83,13</b>	<b>112</b>	<b>122</b>
<b>Total Lot 09</b>	2ème étage	Appartement	<b>41.5</b>	<b>48,64</b>	<b>65</b>	<b>69</b>
Lot 10	3ème étage	Appartement	50.86			
Lot 10	4ème étage	Balcon/Terrasse	9.79			
Lot 10	4ème étage	Terrasse avec droit à	15.34			



		surélever				
<b>Total Lot 10</b>			<b>75,99</b>	<b>73,3</b>	<b>98</b>	<b>129</b>
<b>Total Lot 11</b>	3ème étage	Appartement	<b>39.2</b>	<b>41,09</b>	<b>55</b>	<b>71</b>
<b>Total Lot 12</b>	3ème étage	Appartement	<b>35.5</b>	<b>37,98</b>	<b>51</b>	<b>65</b>
<b>Total Lot 13</b>	3ème étage	Appartement	<b>34.7</b>	<b>37,13</b>	<b>50</b>	<b>63</b>
<b>Total Lot 14</b>	Sous-sol	Cave	<b>10.2</b>	<b>1,88</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
<b>Total Lot 15</b>	Sous-sol	Cave	<b>12</b>	<b>2,22</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
<b>Total Lot 16</b>	Sous-sol	Cave	<b>13.6</b>	<b>2,51</b>	<b>3</b>	<b>8</b>
<b>Total Lot 17</b>	Sous-sol	Cave	<b>8.2</b>	<b>1,52</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Total Lot 18</b>	Sous-sol	Cave	<b>9.3</b>	<b>1,72</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Total Lot 19</b>	Sous-sol	Cave	<b>7.7</b>	<b>1,42</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
<b>Total Lot 20</b>	Sous-sol	Cave	<b>16</b>	<b>3,76</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
<b>Total Lot 21</b>	Sous-sol	Cave	<b>14.4</b>	<b>3,14</b>	<b>4</b>	<b>8</b>
<b>Total Lot 22</b>	Sous-sol	Cave	<b>17</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>			<b>778,32</b>	<b>746,55</b>	<b>1000</b>	<b>1000</b>

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

---

### **DEFINITION DES PARTIES GENERALES**

Les Parties Communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « Parties Communes Générales », elles ne sont pas affectées à l'usage ou à l'utilité d'un copropriétaire déterminé.

Toutes parties communes et les droits qui leur sont accessoires, sont placés sous le régime de l'indivision forcée.

Les Parties Communes ne peuvent être vendues séparément des Parties Privatives auxquelles elles sont rattachées.

Elles comprennent notamment, sans que cette énumération, purement énonciative, soit limitative :

- La totalité du sol, c'est-à-dire l'ensemble de la parcelles cadastrée n°988 de la section DO.
- Les servitudes actives, à charge de celles passives, existant entre l'ensemble immobilier, objet des présentes et les fonds voisins,
- Les passages piétons, la cour commune, la voie de circulation desservant les parkings
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage, les boîtes à lettres, les glaces, tapis, ornements divers
- Le gros-œuvre du bâtiment : fondations, poteaux, voiles, dalles de planchers, poutres, toiture et charpente, combles techniques, balcons, loggias, terrasses, appuis de balcons et d'une manière générale, tous les éléments mitoyens ou non formant l'ossature.
- Le gros-œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol
- Les couvertures étanchéité de toutes natures y compris étanchéité des terrasses accessibles ou non accessibles, les ornements des façades, les appuis des fenêtres, les persiennes et volets, à l'exception des garde-corps.
- Les murs de façade, de refend, les fondations, les murs pignons et les murs séparant les parties communes des parties privatives.
- Les enduits de façade
- Les installations d'éclairage, Les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation (distribution d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, Les réseaux d'égout et d'assainissement, les gaines jusqu'à leur raccordement aux réseaux généraux, etc...
- Les souches des cheminées
- Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des wc et ceux de ventilation des salles de bains ou salle d'eau
- Les canalisations et tuyaux de chute et d'écoulement d'eaux pluviales, d'eaux usées, les drains et les branchements à l'égout
- Les câbles d'antennes collectives de réception des émissions de radiodiffusion et de télédiffusion
- Le porche et son bâtiment gros œuvre et charpente, la cour commune et son revêtement
- Les locaux communs techniques ou non à usage collectif de l'ensemble

immobilier - Les locaux ou débarras communs

- En général les éléments, appareils, installations de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage et à l'utilité des copropriétaires du bâtiment.

**Le tout s'il en existe**

- Et plus généralement toutes les parties de l'ensemble immobilier qui par leur caractère, destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif des copropriétaires.

**PARTIES COMMUNES A JOUISSANCE EXCLUSIVE**

Au 1<sup>er</sup> étage, deux balcons donnant sur la rue des Lombards sont désignés comme parties communes à jouissance exclusive au lot 06.

**ENUMERATION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES :**

Conformément à l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et article 76 de la loi S.R.U, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de ladite Loi.

**1. Charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes**

**A – Charges Générales**

a) Impôts : Les impôts, contributions, taxes, sous quelque forme que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble, et même ceux afférents aux « parties privatives » tant que, en ce qui concerne ces derniers, le service des contributions directes ne les aura par répartis entre les divers copropriétaires.

b) Services communs : Les honoraires de syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat.

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales.

Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs à l'ensemble.

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.

c) Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement et d'éclairage des espaces libres, éléments d'équipements communs qui pourraient être installés dans les espaces libres, les frais d'entretien des portes, les dégagements, les circulations, le tout avec leurs éléments d'équipement et d'éclairage sous réserve qu'ils ne

fassent pas l'objet d'une répartition spéciale des charges.

d) Le paiement de la consommation d'électricité, pour les choses communes générales et les frais de compteur à usage commun.

e) Les primes d'assurance contractées pour couvrir les risques concernant l'immeuble (responsabilité civile, incendie, dégâts des eaux...) Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux parties communes générales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

**Ces charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans leurs lots.**

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

#### **B – Charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble.**

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues à faire aux canalisations d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures et à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant).

Les réparations nécessitées par les engorgements des conduits des cabinets d'aisance et leurs chutes, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée.

A ce propos, il est précisé que les propriétaires occupants, situés au-dessus du point d'engorgement seront présumés responsables et solidairement tenus des frais de déengorgements des canalisations ménagères.

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

- Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction telles que les frais de réparation de toutes natures, grosses ou menues à faire à la toiture et aux tuyaux d'écoulement des eaux pluviales.
- Les frais de ravalement des façades auxquels s'ajouteront les frais de peinture, de réparation des extérieurs.
- Les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des locaux).
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.
- Les rémunérations des personnes de services, chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun
- Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures utiles en

conséquence des dépenses susvisées et notamment les frais d'eau, de produits d'entretien, de nettoyage, de désinfection, etc...

Et généralement, les frais d'entretien, de réparation des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires

Des appartements et locaux situés dans l'immeuble ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent état descriptif de division.

Et d'une manière générale, tous frais directs et indirects d'entretien, de réparation, de reconstruction de l'immeuble.

### **C – Charges communes spéciales d'escalier**

Les frais d'entretien et de nettoyage des cages d'escalier ainsi que tout type de circulations communes telles que les entrées d'immeuble, accès aux caves, et les paliers.

Et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant à l'usage des parties communes spéciales.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative. Le tout s'il en existe.

**Ces charges communes spéciales d'escalier seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété relatives aux charges dites « d'escalier » contenues dans leurs lots.**

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges communes spéciales, par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

### Charges relatives aux services collectifs et d'éléments d'équipement commun

- Les frais relatifs à l'antenne collective (entretien, réparation et remplacement de l'antenne et de ses accessoires...), seront répartis à parts égales entre les lots desservis.

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir leur incombant, et satisferont à toutes charges personnelles de ville et de police, de manière que le syndicat ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements aux eaux, électricité, téléphone, contrats personnels d'assurance, etc... et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

**Dépenses diverses**

Tous les aménagements particuliers effectués ne devront, en aucun cas, créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires.

Ces aménagements devront, si besoin est, être déposés et ce, aux frais exclusifs des copropriétaires des lots comportant de tels aménagements.

Dépenses afférentes aux cloisons mitoyennes :

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons séparatives des locaux privatifs qui font l'objet d'une mitoyenneté aux termes du présent règlement, seront réparties par moitié entre les propriétaires mitoyens.

Toutefois, si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages, non imputables aux propriétaires mitoyens, se répercutant sur les éléments considérés, de conventions expresses, elles seront prises en charge par l'ensemble des copropriétaires.

---

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


---

**DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer des choses qui constituent sa propriété particulière, à la condition de ne pas nuire aux droits particuliers ou communs des autres propriétaires et de se conformer aux prescriptions formulées ci-après.

Aucune modification ne pouvant compromettre la destination de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'immeuble est destiné à l'usage de commerce et d'habitation.

Cependant, les professions libérales sont admises dans les lots à usage d'habitation, dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances supplémentaires au syndicat de copropriété, sous réserve d'obtenir les autorisations administratives nécessaires et de supporter les charges supplémentaires qu'elles génèrent.

Les copropriétaires ne pourront néanmoins s'opposer au passage dans les parties communes de l'immeuble, des clients se rendant dans les locaux à usage professionnels. Ils ne pourront non plus s'opposer à toute mesure destinée à faciliter l'accès de la clientèle. Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges de copropriété en raison du passage de leur clientèle dans les parties communes pour accéder à leurs lots, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Toute demande de changement d'affectation et de destination devra être portée, préalablement au dépôt de la demande, à la connaissance du syndic.

**USAGE DES PARTIES COMMUNES**

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, en respectant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Toutes les parties communes, notamment les passages, entrées, vestibules, escaliers et couloirs devront être libres en tout temps ; en conséquence, il ne pourra être déposé, entreposé ou mis à demeure un objet quelconque dans les parties communes.

L'entrée de la résidence est interdite aux quêtes, vendeurs, quémendeurs, démarcheurs ou prospecteurs.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer aux tiers.

Aucune enseigne, annonce ou écriteau ne pourra être apposée dans les parties communes générales, sauf pour les commerces et professions autorisés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale, ainsi que pour les écriteaux annonçant la vente d'un lot. Les caractéristiques de ces plaques devront être décidées lors de la première assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires.

Il est formellement interdit de stocker dans l'immeuble des produits inflammables tel que pétrole et dérivés, gaz liquéfiés, bois de chauffage, charbon, sauf aux emplacements prévus expressément à cet effet. 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, 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.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

Le stationnement des voitures est interdit dans l'espace de circulation, qui devra rester libres pour permettre la circulation des véhicules, et notamment des services de sécurité.

Le lavage des véhicules est formellement interdit dans la résidence.

Les dégradations faites aux parties communes seront réparées entièrement aux frais du propriétaire responsable, que ces dégradations proviennent de son fait, du fait des membres de sa famille, des personnes se rendant chez lui, de son ou ses locataires, de ses préposés ou salariés ou de ses animaux.

Les animaux non tenus en laisse sont interdits dans les parties communes.

## **USAGE DES PARTIES PRIVATIVES**

---

Chacun des copropriétaires, en ce qui concerne le local et ses dépendances lui appartenant exclusivement, aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble ou causer un préjudice quelconque à l'ensemble immobilier ou à l'une de ses parties, et de ne porter aucune atteinte à la destination de l'immeuble et des parties privatives telle qu'annoncée précédemment.

### **Occupation**

Les appartements devront être occupés par des personnes de bonnes vie et mœurs, qui ne devront rien faire directement ou indirectement qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à sa tranquillité.

### **Location**

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les prescriptions du présent règlement.

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

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 destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les locations meublées de courte durée sont autorisées.

### **Tranquillité de l'immeuble**

D'une manière générale, les occupants devront veiller à ne jamais troubler la tranquillité de l'immeuble par eux-mêmes, leur famille, leurs invités ou les personnes à leur service. En conséquence, tous bruits, notamment tapage nocturne, troublant la tranquillité de l'immeuble sont formellement interdits.

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic

L'usage des appareils de radio, de télévision, de diffusion musicale ainsi que des instruments de musique, etc..., est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.

Le revêtement des sols ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété, et sous la condition expresse que le procédé utilisé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et des matériaux d'origine et ne soient pas susceptibles de répercussions sur l'équilibrage de l'éventuel chauffage collectif.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privés, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privés.

Les occupants devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'immeuble.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange sur les espaces communs.

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble ; les chats, les chiens et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous



les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que leurs animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou être tenus en laisse, à l'intérieur des parties communes de l'immeuble.

#### **Utilisation des fenêtres**

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, aucun objet ne pourra être posé sur les bords des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et devront reposer sur des dessous étanches, de façon à conserver l'excédent d'eau pour ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou les passants.

#### **Utilisation des terrasses et balcons**

L'utilisation des terrasses ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. Il ne pourra jamais être étendu de linge à l'extérieur.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par un copropriétaire aux terrasses ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble ou rompre l'harmonie du groupe d'immeubles. Ils seront exécutés dans tous les cas sous le contrôle du syndic et du conseil syndical.

Dans le cas contraire, ces aménagements et décorations devront, si besoin est, être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

Les terrasses doivent rester libres de tous objets encombrants. Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel.

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive des balcons et terrasses devront les maintenir en parfait état de propreté et d'entretien ; ils seront responsables de tous dommages, fissures, fuites etc... provoqués directement ou indirectement par leur fait des aménagements qu'ils pourraient apporter (plantations notamment).

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, il est interdit de clore les terrasses par quelques matériaux que ce soit.

#### **Harmonie de la résidence**

Les portes d'entrée des logements et leurs accessoires, les fenêtres, les persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, les auvents, la peinture extérieure, et d'une manière générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés, bien que constituant une partie privative, sans le consentement de la majorité des propriétaires, délibérant comme il sera dit plus loin.

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

Les copropriétaires ou ayants droit de ces derniers pourront poser sur la porte palière desservant leur appartement, une plaque indiquant leurs qualités, nom et profession, dont les caractéristiques, dimensions, matériaux... devront être agréés par le syndic et le conseil syndical, dans les conditions prévues par l'assemblée générale.

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

### **Antenne individuelle**

L'utilisation d'antenne extérieure individuelle est soumise à la réglementation en vigueur et notamment à la loi n°66-457 du 2 juillet 1966. Si elle est autorisée, l'implantation des antennes sera privilégiée en toiture.

Il ne pourra être installé d'antenne satellite individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons et terrasses. S'il n'existe pas de réception collective par satellite dans la copropriété ou si le satellite souhaité n'est pas capté, (ou tout autre moyen de réception (internet, câble, ...) tout occupant devra faire la demande au syndic en lettre recommandée avec accusé de réception en précisant :

- la dimension de l'antenne
- l'endroit précis où il souhaite la poser
- le ou les satellites qu'il veut capter.

Le syndic aura trois mois pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet.

En cas d'accord, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du logement.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

### **Travaux et modifications**

Les copropriétaires devront supporter l'exécution de travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale. Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter, sans indemnité, l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son appartement. Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la division ou la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité.

Le syndicat des copropriétaires peut décider d'entretenir, réparer, modifier les choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (fenêtres, barres d'appui, volets, et autres), notamment à l'occasion d'un ravalement général.

### **Libre accès**

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, robinetteries, appareils de chauffage devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Par ailleurs, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état ou pour découvrir l'origine des désordres sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot, à une personne résidant effectivement dans la commune de l'immeuble, dont l'adresse devra être portée à la connaissance du Syndic, et qui sera autorisée à pénétrer pour parer aux cas urgents.

### **Sécurité des personnes et des biens**

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 produits ou matières volatiles ou inflammables est strictement prohibé.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs, déterminée par l'architecte de la copropriété.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent, devront être ramonés suivant les règlements d'usage. L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite ; si ces appareils sont néanmoins utilisés, malgré la prohibition qui précède, ils le seront sous la responsabilité du propriétaire du local, à peine de tous dommages et intérêts.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu, des poteries, des conduits de fumée et de tous les frais et accessoires, seront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Les propriétaires dont les locaux seront équipés d'une chaudière à gaz devront souscrire un contrat d'entretien de ladite chaudière. Les flexibles raccordant les appareils de cuisson devront être changés à la date de péremption. L'utilisation des bouteilles de gaz pour la cuisson est interdite. Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du propriétaire défaillant.

Les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage incluses dans leur appartement.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

Chaque occupant devra maintenir les robinets et chasses d'eau en bon état de fonctionnement, notamment pour éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations. Il devra laisser accéder les employés chargés de vérifier les

installations. Toutes réparations utiles devront être exécutées sans retard. En cas de fuites, le propriétaire du local où elles se produiront devra réparer les dégâts. Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduites extérieures d'évacuation.

Il est formellement interdit de jeter dans les canalisations en général, et les canalisations d'eau en particulier, des ordures, débris, corps solides quelconques, ou produits susceptibles de corroder la surface ou d'engorger les conduites d'écoulement.

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres propriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, par celle de membres de sa famille, d'un de ses préposés, ou par l'effet d'un tiers dont il est légalement responsable.

### **Carence d'entretien des parties privatives**

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins 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 pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

### **Usage des emplacements de stationnement de véhicules**

Les garages ne pourront servir qu'à garer les véhicules. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparations. Il ne pourra y être entreposé d'essence ou de matières inflammables.

L'emploi des avertisseurs sonores sera interdit même pour l'entrée et la sortie des véhicules. Il sera également interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et arrivées.

Les places de stationnement ne pourront pas servir d'aire de lavage. Il ne pourra y être exécuté aucune opération d'entretien ou de réparation.

Tout véhicule à moteur devra être assuré (auprès d'une compagnie d'assurance notoire avec une attestation en cours de validité) contre les dommages qu'il pourrait causer. A défaut, le syndic est autorisé à procéder à l'enlèvement du véhicule à la charge du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que le Code de la route s'applique sur les voies de circulation.

Si un véhicule dégrade le sol des emplacements de stationnement ou des voies de circulations, en particulier par taches d'huile, le copropriétaire sera tenu responsable et les lieux devront être remis en état, par le syndic, et à la charge du copropriétaire concerné.

En cas de vente d'emplacement de stationnement indépendante de vente de lot principal, le lot sera dans un premier temps proposé aux autres copropriétaires par la voie du syndic. Si aucun propriétaire ne souhaite s'en rendre acquéreur, il pourra être vendu à une personne physique ou morale n'étant pas déjà propriétaire dans l'immeuble (ou l'ensemble immobilier).

## **CHARGES PRIVATIVES**

---

Les copropriétaires acquitteront, notamment, les contributions et taxes immobilières ou autres, présentes et à venir, leur incombant.

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc., et régler au syndicat les sommes dont il serait redevable.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives.

Les dépenses d'entretien du revêtement du sol (à l'exclusion du revêtement d'étanchéité) des balcons et terrasses seront supportées par le propriétaire du lot sur lequel les travaux se sont avérés nécessaires.

Les dépenses d'entretien de l'ossature desdits balcons et terrasses seront supportées par l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, s'il s'avérait que ces travaux ont été en totalité ou partiellement rendus nécessaires par l'usage abusif ou anormal du revêtement objet de propriété privative, la totalité ou une partie des dépenses pourra, après expertise, être mise à la charge de l'auteur du fait dommageable.

Les dépenses d'entretien, de remplacement des détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur.

## **REGLEMENT DES CHARGES**

---

A titre liminaire, il est rappelé que l'administration de la copropriété est régie par les dispositions des articles 17 à 29-15 de la loi du 10 juillet 1965.

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### **PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX – GARANTIE**

- Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 Juillet 1965.

6°/ - Fonds travaux en conformité avec la loi ALUR

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

**EXIGIBILITE**

1°/ La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

**QUATRIEME PARTIE : CONDITIONS D'UTILISATION DES LOTS****MODIFICATIONS DES LOTS**

Chacun des copropriétaires pourra, sous sa responsabilité, et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier à ses frais comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances. Toutefois, avant le début de tous travaux, il devra en informer le syndic et lui communiquer le descriptif des travaux envisagés.

Si les travaux envisagés touchent en totalité ou en partie à des murs porteurs ou de refend, ou à des éléments considérés comme parties communes, une autorisation préalable de l'assemblée générale devra être obtenue dans les conditions de majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Les copropriétaires pourront échanger entre eux, des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou encore réunir leurs lots.

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

**TOUTES MODIFICATIONS DES LOTS DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN ACTE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.**

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

En cas de division d'un lot en plusieurs lots, l'acte modificatif attribuera à chacun des nouveaux lots ainsi créés de nouveaux numéros. Toutefois, la division d'un lot en plusieurs lots ne pourra avoir lieu que si cette division est possible en application des

dispositions réglementaires applicables.

Le coût de l'acte de dépôt au rang des minutes et de la publication au registre des hypothèques sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

### **MUTATION DE LOTS**

#### **DIFFERENTS CAS**

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un pré-état daté, un état daté, comportant chacun trois parties.

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

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

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

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

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

- de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- des provisions au titre du fonds travaux.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant au deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

### **OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS**

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier. A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

### **MUTATION ENTRE VIFS**

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. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

*« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

*1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur*

*;*

*2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*

*3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.*

*« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »*

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal Judiciaire de la situation de l'ensemble immobilier. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.



Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. Le mot « syndicats » comprend le syndic principal et le syndic secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 Juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

*« II. Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

*« Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

*« 1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

*« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic, restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.*

*« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.*

*« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndic. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur. »*

#### **MUTATION PAR DECES**

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

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

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'ensemble immobilier, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

#### **INDIVISION – DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal Judiciaire à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

#### **AVIS AU SYNDIC**

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

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **ELECTION DE DOMICILE**

En toute hypothèse le nouveau copropriétaire est tenu de faire une élection de domicile, dans la notification constatant la mutation de propriété intervenue à son profit, dans le ressort du Tribunal Judiciaire dont dépend l'immeuble, faute de quoi, ce domicile sera considéré de plein droit, comme élu dans l'immeuble.

## **LES HYPOTHEQUES**

---

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

## **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.

## **CINQUIEME PARTIE : ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES**

---

### **ASSURANCES**

I. - 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.

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

- 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 Box ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

- 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.

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 multirisque couvrant les parties tant privatives que communes dudit immeuble.

III. - Les questions relatives à l'assurance 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 bénéficiaires à qui incombera le paiement des primes correspondantes.

IV. - 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.

V. - Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à une compagnie notoirement solvable, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Chaque copropriétaire bailleur, en application de l'article 9-1 de la loi du 24 mars 2014, aura l'obligation de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire non occupant.

Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis-à-vis des autres copropriétaires et des voisins.

Le syndic pourra demander justification de chacun de ces contrats, ainsi que du paiement de la prime y afférent.

VI. - Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges, et dans les proportions dans lesquelles elles leur auraient incombé, le tout sous-réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L.121-13 du Code des assurances en faveur des créanciers inscrits.

## **MODIFICATIONS DU REGLEMENT**

---

### **MODIFICATIONS INTERDITES**

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

### **LA REPARTITION DES CHARGES NE PEUT ETRE MODIFIEE QU'A L'UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES, SAUF CAS PREVU A L'ARTICLE 11 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965.**

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipements communs doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie, et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

- Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés en assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire, peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

- Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipements collectifs, cette modification est décidée, par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et à défaut de décisions dans ces conditions, par une nouvelle assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

#### **ENTREE EN VIGUEUR DU REGLEMENT**

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès le premier transfert de propriété d'un lot.

#### **PUBLICITE FONCIERE**

---

Conformément à la loi, une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques de la situation de l'immeuble, et les modifications qui pourraient y être apportées ultérieurement devront également être déposées aux minutes du notaire détenteur d'un original du présent règlement, en vue de leur publicité au même bureau d'hypothèques.

#### **OPERATIONS DIVERSES**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

#### **DISPOSITIONS DIVERSES**

---

##### **ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE**

Le fonctionnement et l'administration de la copropriété, s'effectuera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### **ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE**

Dans les conditions prévues par la loi, le syndic de copropriété tient l'ensemble des documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble à la disposition des copropriétaires.

##### **APPLICATION DE L'ARTICLE 5 DE LA LOI N°85.1470 DU 31 DECEMBRE 1985**

Par application de l'article 5 de la loi 85.1470 du 31 Décembre 1985, il est précisé que les copropriétaires disposeront à la majorité qualifiée de la faculté de constituer entre eux un syndicat coopératif.

## **SIXIEME 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.

### **FRAIS**

---

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

### **IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES**

---

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

*"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."*

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

### **RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES**

#### **Obligation du syndic provisoire**

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

#### **Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)**

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

#### **Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)**

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est

pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

## **ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION**

---

Le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 fixe la liste minimale des documents relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés devant être mis à disposition par le syndic sur un espace sécurisé en ligne dédié à la copropriété.

### **POUR L'ENSEMBLE DES COPROPRIETAIRES**

- 1° Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- 2° La dernière fiche synthétique de la copropriété réalisée par le syndic en application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ;
- 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 4° Les diagnostics techniques relatifs aux parties communes de l'immeuble en cours de validité ;
- 5° Les contrats d'assurance de l'immeuble conclus par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires en cours de validité ;
- 6° L'ensemble des contrats et marchés en cours signés par le syndic au nom du syndicat de copropriétaires, à l'exclusion des contrats de travail des préposés du syndicat ;
- 7° Les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs en cours ;
- 8° Les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis de travaux approuvés lors de ces assemblées ;
- 9° Le contrat de syndic en cours.

### **POUR CHACUN DES COPROPRIETAIRES**

La liste minimale des documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition par le syndic professionnel dans l'espace en ligne sécurisé, est la suivante :

- 1° Le compte individuel du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 2° Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel, des deux derniers exercices comptables clos, payées par le copropriétaire ;
- 3° Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot du copropriétaire arrêté après approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale annuelle ;
- 4° Les avis d'appel de fonds adressés au copropriétaire sur les trois dernières années.

### **POUR LES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

- 1° Les balances générales des comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que le relevé général des charges et produits de l'exercice échu ;

2° Le cas échéant, les relevés périodiques des comptes bancaires séparés ouverts au nom du syndicat des copropriétaires ;

3° Les assignations en justice délivrées au nom du syndicat des copropriétaires relatives aux procédures judiciaires en cours et les décisions de justice dont les délais de recours n'ont pas expiré ;

4° La liste de tous les copropriétaires établie par le syndic en application de l'article 32 du décret du 17 mars 1967 susvisé ;

5° La carte professionnelle du syndic, son attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle ainsi que son attestation de garantie financière en cours de validité mentionnés à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 susvisée.

Ces documents sont actualisés au moins une fois par an dans les trois mois suivant la dernière assemblée générale annuelle ayant été appelée à connaître des comptes.

### **TAXE DE PUBLICITE FONCIERE**

---

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

### **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 notaire ou à tout clerc de l'office notarial 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.

### **MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES**

---

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du



décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Ils peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : [maxime.carrion@notaires.fr](mailto:maxime.carrion@notaires.fr).

Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

### **3 CERTIFICATION D'IDENTITE**

---

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

### **4 FORMALISME LIE AUX ANNEXES**

---

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

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.


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

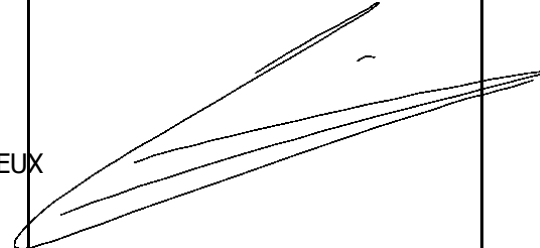
**DONT ACTE sans renvoi**

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de la signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p><b>Melle LORIDAN</b> <b>Orianne agissant en</b> <b>qualité de représentant</b> <b>a signé</b></p> <p>à LILLE le 19 décembre 2022</p>	
---	--

<p><b>et le notaire Me</b> <b>CARRION MAXIME a</b> <b>signé</b></p> <p>à LILLE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE DIX NEUF DÉCEMBRE</p>	
--	--