

MC/CJO/

102794107

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

**A RENNES, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Matar CHARPENTIER, Notaire associé exerçant au sein de l'Office
notarial sis à RENNES, 14 Avenue Janvier, dont est titulaire la société
dénommée "LEXONOT", société par actions simplifiée titulaire d'offices
notariaux, ayant son siège social à RENNES (Ille et Vilaine), 14 avenue Janvier,**

**A REÇU le présent acte établissant un ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et
REGLEMENT DE COPROPRIETE concernant un ENSEMBLE IMMOBILIER
dénommé « LIKE », à construire par la société dénommée **SCCV FOUGERES**, sur un
terrain situé à RENNES (Ille et Vilaine) 282 rue de Fougères.**

A LA REQUETE DE :

La Société dénommée **SCCV FOUGERES**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44800), 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 890294937 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Représentée par Madame Laurianne GUYOT, clerc de notaire domiciliée au titre de ses fonctions à RENNES (35000) 14 avenue Janvier, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Isabelle MEGNEGNEAU aux termes d'une procuration en date à RENNES du 18 novembre 2022, dont une copie est annexée aux présentes.

Laquelle Madame Isabelle MEGNEGNEAU, agissant en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de la Région Bretagne de la Société dénommée **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé à SAINT HERBLAIN CEDEX (44803) 1 Impasse Claude Nougaro CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 480772326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, nommée à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'associé unique en date du 27 novembre 2019 qui demeurera annexé aux présents actes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant dudit procès-verbal que des statuts.

La Société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** agissant elle-même en qualité de gérante de la Société **SCCV FOUGERES**, nommée à cette fonction aux termes des statuts constitutifs et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 23 des statuts.

(ANNEXE N°1 : POUVOIRS REQUERANT)

PREAMBULE

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.

Une copie du règlement, ainsi que de ses modificatifs le cas échéant, devra être remise à chacun des copropriétaires.

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.

PLAN

PREAMBULE	2
TITRE 1 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION	6
1.1. DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE	6
1.2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE	6
1.3. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE.....	6
1.4. EFFET RELATIF.....	7
1.5. PERMIS DE CONSTRUIRE- AFFICHAGE – RECOURS DES TIERS	7
1.5.1. <i>permis de construire valant démolition</i>	7
1.5.2. <i>Affichage du permis de construire</i>	8
1.5.3. <i>Recours des tiers concernant le permis de construire</i>	8
1.6. DESIGNATION DES LOTS	8
1.7. OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE	9
1.8. ENTREE EN VIGUEUR	9
1.9. PLANS	9
1.10. ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES	9
1.11. DIVISION DE L'IMMEUBLE	11
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION.....	11
TITRE 2 : REGLEMENT DE COPROPRIETE	23
2.1. OBJET	23
2.2. ORIGINE DE PROPRIETE –SERVITUDES – CONVENTIONS DIVERSES	24
2.2.1. <i>Origine de propriété</i>	24
2.2.2. <i>Origine de propriété antérieure</i>	25
2.2.3. <i>Servitudes</i>	26
2.2.4. <i>Conventions diverses</i>	26
2.2.4.1. <i>Commercialisation du programme immobilier</i>	26
2.2.4.2. <i>Local témoin</i>	26
2.2.4.3. <i>Modifications du programme en cours de commercialisation</i>	26
2.2.4.4. <i>Ouverture de Ligne</i>	27
2.3. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES.....	27
2.3.1. <i>Généralités</i>	27
2.3.2. <i>Définition des parties privatives</i>	28
2.3.2.1. <i>Définition</i>	28
2.3.2.2. <i>Charges</i>	29
2.3.2.3. <i>Exception en cas de ravalement de façade</i>	29
2.3.3. <i>Définition des parties communes et des charges</i>	30
2.3.3.1. <i>Désignations des parties communes générales</i>	30
2.3.3.1.1. <i>Définition :</i>	30
2.3.3.1.2. <i>Droits accessoires aux parties communes générales</i>	32
2.3.3.1.3. <i>Charges</i>	33
2.3.3.1.4. <i>Répartition</i>	33
2.3.3.2. <i>Désignations des parties communes spéciales</i>	34
2.3.3.2.1. <i>Parties communes spéciales d'Ascenseur</i>	34
2.3.3.2.2. <i>Autres charges</i>	35
2.3.3.2.3. <i>Aggravations de charges</i>	35
2.3.3.2.4. METHODE DE CALCULS DES CHARGES	36
2.4. DESTINATION DE L'IMMEUBLE – USAGE DE SES PARTIES	41
2.4.1. <i>Destination de l'immeuble</i>	41
2.4.2. <i>Usage des parties privatives</i>	41
2.4.2.1. <i>Libre accès - Servitudes</i>	41

2.4.2.2.	Occupation	41
2.4.2.3.	Tranquillité de l'immeuble	42
2.4.2.4.	Harmonie de l'immeuble- Sécurité.....	43
2.4.2.5.	Animaux.....	43
2.4.2.6.	Utilisation des fenêtres,	43
2.4.2.6.1.	Stores.....	43
2.4.2.6.2.	Gardes-corps.....	43
2.4.2.6.3.	Utilisation.....	43
2.4.2.6.4.	Entretien	44
2.4.2.7.	Enseignes et Plaques indicatrices.....	44
2.4.2.8.	Antennes	44
2.4.2.9.	Entretien des canalisations d'eau et robinetteries.....	45
2.4.2.10.	Canalisation et réseaux divers - Accès.....	45
2.4.2.11.	Nettoyage et entretien de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) – ramonages.....	46
2.4.2.12.	Chauffage.....	46
2.4.2.13.	Interdictions.....	46
2.4.2.14.	Installation d'équipements sur les parties communes.....	46
2.4.2.15.	Responsabilité	47
2.4.2.16.	Location	47
2.4.2.17.	Surcharge des planchers	47
2.4.2.18.	Réparations – Accès des ouvriers.....	47
2.4.2.19.	Bruits	48
2.4.2.20.	Modifications - Travaux	48
2.4.2.21.	Modifications apportées par le promoteur.....	49
2.4.2.22.	Carence d'un copropriétaire	50
2.4.2.23.	Travaux et entretien à l'initiative du syndicat de copropriétaire	50
2.4.2.24.	Travaux à l'initiative d'un copropriétaire	50
2.4.2.25.	Aliénation.....	51
2.4.2.26.	Modification des lots privatifs	51
2.4.2.27.	Clause particulière	52
2.4.3.	Usage des parties communes.....	52
2.4.3.1.	Encombrement	52
2.4.3.2.	Aspect extérieur de l'immeuble	53
2.4.3.3.	Tapis d'escalier.....	53
2.4.3.4.	Règlement intérieur.....	53
2.4.3.5.	Emplacements de stationnement communs.....	53
2.4.3.6.	Equipements et services collectifs.....	55
2.4.3.7.	Espaces extérieurs - Pelouse.....	55
2.4.3.8.	Local vélos	56
2.4.3.9.	Local poubelles.....	56
2.4.3.10.	Terrasse partagée.....	56
2.4.3.11.	Entretien - Carence.....	56
2.4.3.12.	Dispositions diverses.....	57
TITRE 3 : ORGANISATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE		58
3.1.	REGLEMENT – PROVISION - GARANTIE	58
3.1.1.	Financement.....	58
3.1.2.	Provisions en cas de démembrement de propriété	58
3.1.3.	Recouvrement et dépôt des fonds.....	59
3.1.4.	Indemnités de retard.....	59
3.1.5.	Indivisibilité solidarité des débiteurs.....	59
3.1.6.	Obligation aux charges en cas de mutation de propriété.....	59
3.2.	MUTATIONS - CONSTITUTION DE DROITS REELS.....	60
3.2.1.	Mutations à titres onéreux.....	60
3.2.2.	Mutations par donation, legs, succession ou de toute autre mutation à titre gratuit	60

3.2.3.	<i>Information des parties</i>	60
3.2.3.1.	<i>Notification des mutations - Election de domicile</i>	61
3.3.	SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES.....	61
3.3.1.	<i>Syndicat</i>	61
3.3.2.	<i>Assemblée Générale - Convocations</i>	62
3.3.3.	<i>Tenue des Assemblées Générales</i>	62
3.3.4.	<i>Représentation aux Assemblées Générales</i>	62
3.3.5.	<i>Majorités</i>	63
3.3.5.1.	<i>Attribution de voix</i>	63
3.3.5.2.	<i>Prise de décision de l'Assemblée Générale</i>	63
3.4.	SYNDIC DE COPROPRIETE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE.....	63
3.4.1.	<i>Syndic</i>	63
3.4.1.1.	<i>Syndic provisoire</i>	64
3.4.1.1.1.	<i>Dénomination</i>	64
3.4.1.1.2.	<i>Obligations et mandats particuliers</i>	64
3.5.	CONSEIL SYNDICAL.....	65
3.5.1.	<i>Composition</i>	65
3.5.2.	<i>Election</i>	65
3.5.3.	<i>Réunion</i>	66
3.6.	RISQUES CIVILS ET ASSURANCES.....	66
3.6.1.	<i>Assurance de l'immeuble</i>	66
3.6.2.	<i>Assurance du copropriétaire et sinistre</i>	67
3.7.	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION.....	67
3.8.	RECONSTRUCTION.....	67
3.8.1.	<i>Destruction d'un élément d'équipement commun</i>	67
3.8.2.	<i>Destruction de l'ensemble immobilier</i>	68
3.8.3.	<i>Cas de non reconstruction</i>	68
3.9.	CONTESTATIONS.....	68
3.10.	MODIFICATION DU RÈGLEMENT - LITIGES.....	69
3.10.1.	<i>Modifications interdites</i>	69
3.10.2.	<i>Modification des charges</i>	69
3.10.3.	<i>Mise en conformité du règlement</i>	69
3.11.	DISPOSITIONS FINALES.....	70
3.11.1.	<i>DOMICILE</i>	70
3.11.2.	<i>FRAIS</i>	70
3.11.3.	<i>Prise en compte d'un évènement sanitaire</i>	70
3.11.4.	<i>IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES</i>	70
3.11.5.	<i>Rappel des principales obligations liées à l'immatriculation des copropriétés</i>	70
3.11.5.1.	<i>Obligation du syndic provisoire</i>	70
3.11.5.2.	<i>Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)</i>	70
3.11.5.3.	<i>Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)</i>	71
3.11.6.	<i>ESPACE EN LIGNE SECURITE – DOCUMENTS MIS A DISPOSITION</i>	71
3.11.7.	<i>Enregistrement - Publicité foncière</i>	72
3.11.8.	<i>Contribution de sécurité immobilière</i>	72
3.11.9.	<i>Pouvoirs pour publicité foncière</i>	72
3.11.10.	<i>Mention sur la protection des données personnelles</i>	72
3.11.11.	<i>Certification d'identité</i>	73
3.11.12.	<i>Liste des annexes</i>	74
3.11.13.	<i>Formalisme lié aux annexes</i>	74

TITRE 1 : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1.1. DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE ET DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le présent état descriptif de division - règlement de copropriété porte sur un ensemble immobilier dénommé « LIKE » sis en ILLE-ET-VILAINE (35) à RENNES, 282 Rue de Fougères,

Cet immeuble figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
IW	181	282 Rue de Fougères	00ha.09a.27ca.
IW	182	282 Rue de Fougères	00ha.05a.00ca.
TOTAL			00ha.14a.27ca.

Ce tènement foncier a fait l'objet d'un bornage amiable le 15 mars 2022 par le Géomètre Expert rédacteur du présent document. La superficie réelle définie par ce bornage est de 1427 m².

1.2. DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier objet du présent état descriptif de division - règlement de copropriété est accessible depuis la Rue de Fougères et la Rue du Gallet et attenant :

Au SUD : la parcelle cadastrée IW numéro 49
A l'EST : l'avenue du Gallet
Au NORD : la Rue de Fougères
à l'OUEST : les parcelles cadastrées IW numéros 47 et 62

1.3. COMPOSITION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier, objet des présentes, est composé d'un seul bâtiment composé, d'un rez-de-chaussée et de 2 étages comprenant :

Extérieurs :

Locaux et espaces communs :

- terrain d'assiette
- circulations piétons et jardinières
- les espaces verts communs
- 13 emplacements de stationnements dont un PMR

Bâtiment :

Rez-de-chaussée :

Locaux et espaces communs :

- un escalier donnant accès aux étages
- un ascenseur donnant accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- 2 sas d'entrée
- local ménage
- local technique
- salle coworking avec cuisine commune

- salle fitness
- local fibre
- local vélo
- lingerie
- laverie
- bureau régisseur
- local d'ordures ménagères
- WC commun
- chaufferie

Locaux privés :

- douze appartements

1er étage :

Locaux et espaces communs :

- un escalier d'accès aux étages
- un ascenseur d'accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- un local brassage

Locaux privés :

- vingt-trois appartements

2ème étage :

Locaux et espaces communs :

- un escalier d'accès aux étages
- un ascenseur d'accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- un local technique
- une terrasse végétalisée
- un escalier pour accès à la terrasse végétalisée

Locaux privés :

- quinze appartements

1.4. EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Soizick TROTEL, notaire à ERQUY, le 25 octobre 2022, en cours de publication au service de la publicité foncière de RENNES 1.

1.5. PERMIS DE CONSTRUIRE- AFFICHAGE – RECOURS DES TIERS

1.5.1. PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DEMOLITION

Sur l'assiette foncière de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, il a été délivré un arrêté de permis de construire valant démolition n°PC35238 21 10192 délivré par l'Adjointe déléguée à la Sécurité, au Monde Combattant et aux Politiques Mémoires pour l'Adjoint délégué à l'Urbanisme et pour la Maire en date du 22 décembre 2021 portant mention de transmission en Préfecture à la date du 22 décembre 2021.

Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire a été déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

1.5.2. AFFICHAGE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux d'affichage de constats d'affichage dressés par Maître Jean-Paul DA SILVA, Commissaire de Justice Associé membre de la Société par Actions Simplifiée « OCéA », 17 quai Lamartine 35000 RENNES, le 8 janvier 2022, le 8 février 2022 et le 9 mars 2022.

1.5.3. RECOURS DES TIERS CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE

Le **REQUERANT** déclare que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte :

- D'un courrier du Tribunal Administratif de RENNES en date du 16 mars 2022 indiquant que le greffe du tribunal administratif de RENNES n'a enregistré aucune requête à l'encontre de l'arrêté de permis de construire n°PC 35238 21 10192.
- D'un courrier de la Direction Aménagement Urbain et Habitat – Service Droits des Sols de la Ville de RENNES en date du 13 mai 2022 indiquant que le permis de construire n°PC 35238 21 10192 n'a pas fait, au jour de sa réponse, l'objet de retrait.

1.6. DESIGNATION DES LOTS

Monsieur Stéphane AVERTY, géomètre-expert au sein de la société HAMEL Géomètres-Experts ayant son siège social à ACIGNE (35690) 10 Z.A. La Boulais a procédé à la détermination des tantièmes en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, superficie, 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, ainsi qu'il l'est détaillé au présent acte.

Cette désignation comprend pour chacun des lots l'indication des parties privatives réservées à son propriétaire et une quote-part dans la propriété des parties communes générales de l'immeuble.

La désignation et l'affectation des lots figurant ci-après à l'Etat Descriptif de Division est purement indicative et n'a aucune valeur contractuelle. Seule la destination figurant au paragraphe destination de l'immeuble du Règlement de Copropriété est contractuelle.

Observation est ici faite que la dénomination des lots éventuellement contenus dans cette désignation, après l'indication du numéro du lot, se réfère exclusivement aux indications portées sur les plans ci-annexés, à l'exclusion de toutes autres et, notamment, de tout numérotage pouvant être apposé sur les portes de ces locaux. De même, le cloisonnement et la distribution des pièces peuvent être amenés à changer.

1.7. OBJET DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents, aux fins de régir la copropriété de l'immeuble bâti objet des présentes.

Il a pour but notamment :

1. Déterminer la destination et les conditions de jouissance des parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dites "parties privatives" et de celles qui servent à l'usage collectif dites "parties communes" telles qu'elles résultent de l'état descriptif de division ;
2. Déterminer et fixer les droits et obligations des copropriétaires, locataires et occupants dudit immeuble ;
3. Organiser l'administration de ce groupe en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et la participation des copropriétaires au paiement des charges et à la gestion ;
4. Régler entre les divers copropriétaires, locataires et occupants, les rapports de voisinage et de copropriété, afin d'éviter, dans la mesure du possible, toutes difficultés ;
5. Indiquer les différentes servitudes réciproques passives et actives de l'immeuble.

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions d'assemblées générales, statuant dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965.

Ce règlement et toutes modifications qui lui seraient régulièrement apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires, ainsi que leurs ayants droit et ayants cause. Il fera la loi commune à laquelle tous devront se conformer.

1.8. ENTREE EN VIGUEUR

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur le jour où le premier accédant récupère ses clés. C'est au jour de la livraison que les organes de la copropriété sont créés et c'est à ce moment que le syndic provisoire est investi.

1.9. PLANS

La localisation et la division de l'ensemble sont expliquées par une série de plans, ci-annexés :

- ✓ Plan masse
- ✓ Plan du rez-de-chaussée
- ✓ Plan du 1^{er} étage
- ✓ Plan du 2^{ème} étage

Ces plans ont été dressés à partir des plans dressés par la société RBT, Maitrise d'œuvre d'exécution à Nantes et fournis par la société Réalités.

Il est ici précisé que les croquis ci-annexés ont pour but essentiellement d'identifier les parties communes des parties privatives et la délimitation des lots. Ils n'ont aucune valeur contractuelle concernant la vente des lots, notamment sur le cloisonnement figurant à l'intérieur des lots qui peut être amené à changer.

(ANNEXE N°2 : PLANS)

1.10. ELEMENTS PRIS EN CONSIDERATION ET METHODE DE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES

La désignation de ces lots comporte pour chacun d'eux, l'indication des parties faisant l'objet d'une propriété exclusive (parties privatives), ainsi que la quote-part y étant attachée dans la propriété indivise des parties communes générales. La quote-part des parties communes générales est exprimée dix-millièmes.

Ces quotes-parts ont été calculées par la société HAMEL Géomètres-Experts, sus-nommée, Géomètre-Expert, par application des éléments et méthodes de calcul

suiuants et conformément aux prescriptions de l'article 10 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 :

Article 5 :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes, tant générales que spéciales, afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

Article 10 (d'ordre public) :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Lorsque le règlement de copropriété met à la seule charge de certains copropriétaires les dépenses d'entretien et de fonctionnement entraînées par certains services collectifs ou éléments d'équipements, il peut prévoir que ces copropriétaires prennent seuls part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

La méthode utilisée pour le calcul des quotes-parts de parties communes consiste, à partir des superficies calculées par la société HAMEL Géomètres-Experts, à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de consistance et de situation.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations en tenant compte, pour autant que les éléments visés existent :

SUPERFICIES

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies privatives calculées conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (dite Loi CARREZ).

CONSISTANCE

Conformément aux indications qui ont été données lors des travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de retenir, pour définir la consistance des lots, les éléments suivants : nature physique du lot (logement, garage, cave...), distribution et forme, hauteur sous plafond. Ces éléments se traduisent par l'application de coefficients de pondération.

Nature

NATURE	COEFFICIENT
Appartement	1

SITUATION

La situation d'un lot doit s'apprécier par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction du niveau, de l'éclairage, de l'ensoleillement, de l'emplacement, de la vue, de la présence d'un ascenseur ou non et de la tranquillité.

Niveau

NIVEAU	COEFFICIENT
Rez-de-chaussée	0.90
1 ^{er} étage	0.95
2 ^{ème} étage	1.00

1.11. DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est divisé en cinquante (50) lots représentant les 10 000/10 000èmes des quotes-parts de parties communes et numérotés de 1 à 50.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
1	U	Rdc	Appartement Type 1 - 001	262	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 001, comprenant : une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>DEUX CENT SOIXANTE DEUX DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci..... 262 / 10 000</p>

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESRIPTIF
2	U	Rdc	Appartement Type 1 - 002	190	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 002, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT DIX DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....190 / 10 000</p>
3	U	Rdc	Appartement Type 1 - 003	190	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 003, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT DIX DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....190 / 10 000</p>
4	U	Rdc	Appartement Type 1 - 004	193	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 004, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....193 / 10 000</p>
5	U	Rdc	Appartement Type 1 - 005	193	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 005, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....193 / 10 000</p>
6	U	Rdc	Appartement Type 1 - 006	193	<p>Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 006, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT TREIZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....193 / 10 000</p>

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESRIPTIF
7	U	Rdc	Appartement Type 1 - 007	160	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 007, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 160 / 10 000
8	U	Rdc	Appartement Type 1 - 008	179	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 008, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....179 / 10 000
9	U	Rdc	Appartement Type 1 - 009	181	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 009, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT UN DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....181 / 10 000
10	U	Rdc	Appartement Type 1 - 010	173	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 010, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE TREIZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....173 / 10 000
11	U	Rdc	Appartement Type 1 - 011	176	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 011, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE SEIZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....176 / 10 000
12	U	Rdc	Appartement Type 1 - 012	272	Au rez-de-chaussée du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 012, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT SOIXANTE DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....272 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
13	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 101	264	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 101, comprenant : une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT SOIXANTE QUATRE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....264 / 10 000
14	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 102	191	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 102, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT ONZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....191 / 10 000
15	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 103	191	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 103, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT ONZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....191 / 10 000
16	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 104	195	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 104, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT QUINZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....195 / 10 000
17	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 105	195	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 105, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT QUINZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....195 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
18	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 106	186	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 106, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT SIX DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....186 / 10 000
19	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 107	201	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 107, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT UN DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....201 / 10 000
20	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 108	174	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 108, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE QUATORZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....174 / 10 000
21	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 109	215	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 109, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT QUINZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 215 / 10 000
22	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 110	179	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 110, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....179 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESRIPTIF
23	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 111	175	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 111, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE QUINZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....175 / 10 000
24	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 112	182	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 112, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT DEUX DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....182 / 10 000
25	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 113	171	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 113, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE ONZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....171 / 10 000
26	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 114	179	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 114, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....179 / 10 000
27	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 115	179	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 115, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....179 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
28	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 116	179	<p>Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 116, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....179 / 10 000</p>
29	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 117	179	<p>Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 117, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT SOIXANTE DIX NEUF DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....179 / 10 000</p>
30	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 118	195	<p>Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 118, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT QUINZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....195 / 10 000</p>
31	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 119	191	<p>Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 119, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT ONZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....191 / 10 000</p>
32	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 120	194	<p>Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 120, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC.</p> <p>CENT QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES</p> <p>des parties communes générales, ci.....194 / 10 000</p>

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESRIPTIF
33	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 121	194	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 121, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....194 / 10 000
34	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 122	194	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 122, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT QUATORZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....194 / 10 000
35	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 123	241	Au 1er étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 123, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT QUARANTE ET UN DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 241 / 10 000
36	U	2 ^{ème} étage	Appartement Type 1 - 201	292	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 201, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....292 / 10 000
37	U	2 ^{ème} étage	Appartement Type 1 - 202	313	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 202, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. TROIS CENT TREIZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....313 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
38	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 203	178	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 203, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX HUIT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 178 / 10 000
39	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 204	174	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 204, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE QUATORZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 174 / 10 000
40	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 205	181	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 205, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT UN DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 181 / 10 000
41	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 206	170	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 206, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci..... 170 / 10 000
42	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 207	178	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 207, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX HUIT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....178 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
43	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 208	177	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 208, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX SEPT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....177 / 10 000
44	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 209	178	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 209, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT SOIXANTE DIX HUIT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....178 / 10 000
45	U	2 ème étage	Appartement Type 1b - 210	371	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1bis, référencé 210, comprenant : une entrée, un coin nuit, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. TROIS CENT SOIXANTE ONZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....371 / 10 000
46	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 211	209	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 211, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. DEUX CENT NEUF DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....209 / 10 000
47	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 212	192	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 212, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....192 / 10 000

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES	DESCRIPTIF
48	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 213	192	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 213, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....192 / 10 000
49	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 214	192	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 214, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT DOUZE DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....192 / 10 000
50	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 215	197	Au 2ème étage du bâtiment, un appartement de type 1, référencé 215, comprenant : une entrée, une pièce de vie et une salle d'eau avec WC. CENT QUATRE-VINGT DIX SEPT DIX - MILLIEMES des parties communes générales, ci.....197 / 10 000
TOTAL				10 000	

TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES
1	U	Rdc	Appartement Type 1 - 001	262
2	U	Rdc	Appartement Type 1 - 002	190
3	U	Rdc	Appartement Type 1 - 003	190
4	U	Rdc	Appartement Type 1 - 004	193
5	U	Rdc	Appartement Type 1 - 005	193
6	U	Rdc	Appartement Type 1 - 006	193
7	U	Rdc	Appartement Type 1 - 007	160
8	U	Rdc	Appartement Type 1 - 008	179

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES
9	U	Rdc	Appartement Type 1 - 009	181
10	U	Rdc	Appartement Type 1 - 010	173
11	U	Rdc	Appartement Type 1 - 011	176
12	U	Rdc	Appartement Type 1 - 012	272
13	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 101	264
14	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 102	191
15	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 103	191
16	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 104	195
17	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 105	195
18	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 106	186
19	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 107	201
20	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 108	174
21	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 109	215
22	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 110	179
23	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 111	175
24	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 112	182
25	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 113	171
26	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 114	179
27	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 115	179
28	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 116	179
29	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 117	179
30	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 118	195
31	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 119	191
32	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 120	194
33	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 121	194
34	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 122	194
35	U	1 ^{er} étage	Appartement Type 1 - 123	241
36	U	2 ^{ème} étage	Appartement Type 1 - 201	292
37	U	2 ^{ème} étage	Appartement Type 1 - 202	313
38	U	2 ^{ème} étage	Appartement Type 1 - 203	178

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES
39	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 204	174
40	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 205	181
41	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 206	170
42	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 207	178
43	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 208	177
44	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 209	178
45	U	2 ème étage	Appartement Type 1b - 210	371
46	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 211	209
47	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 212	192
48	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 213	192
49	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 214	192
50	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 215	197
TOTAL				10 000

TITRE 2 : RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

2.1. OBJET

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 modifié dans le but :

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

2°) de définir les diverses catégories de charges conformément à l'article 10 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 et de l'article 1er du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 précité, de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque propriétaire.

3°) de fixer les droits et obligations des propriétaires des différentes parties composant l'immeuble, tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.

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

5°) de préciser les conditions dans lesquelles le règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.

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

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

Tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement restera régi par le droit commun, à défaut de décisions particulières prises par l'Assemblée Générale.
Une copie du présent règlement de copropriété sera délivrée à chaque copropriétaire.

Le présent règlement et ses annexes seront déposés et publiés au Service de la Publicité Foncière de RENNES, il en sera de même de tous actes modificatifs ultérieurs.

2.2. ORIGINE DE PROPRIETE –SERVITUDES – CONVENTIONS DIVERSES

2.2.1. ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objets des présentes appartiennent au **VENDEUR**, par suite des faits et actes suivants :

1°/ Le terrain

La société SCCV FOUGERES, requérant aux présentes, a acquis deux immeubles cadastrés section IW numéros 181 et 182 qui ont été démolis depuis, de :

- Madame Colette Berthe Alphonsine LEROUX, veuve de Monsieur Yves Paul HEMONIN, née à RENNES (35000), le 09 juillet 1925.

- Monsieur Yves-Paul Lucien Henri HEMONIN, veuf de Madame Marie Madeleine Hélène Diane BEAUCHAMP, né à RENNES (35000), le 11 février 1951.

- Monsieur Loïc Colin Henri HEMONIN, Epoux de Madame Arlette Berthe Jeanne Marie COLLIN, né à RENNES (35000), le 29 octobre 1955.

Suivant acte reçu par Maître Soizick TROTEL, notaire à ERQUY, le 25 octobre 2022. Moyennant un prix payé pour partie comptant et pour le surplus, payable au plus tard le 31 août 2021.

Aux termes dudit acte, les parties ont convenu que le surplus du prix serait converti en l'obligation, pour l'acquéreur, d'édifier ou de faire édifier à ses frais et de livrer au vendeur les lots 2,3,102, 103, 119, 120, 121 et 122 au sein de l'immeuble dénommé "LIKE".

Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de RENNES 1.

2°/ Les constructions

La société **SCCV FOUGERES** est propriétaire des constructions en cours de réalisation pour les faire édifier sans conférer ni laisser prendre aucun privilège d'architecte, entrepreneur ou ouvrier.

2.2.2. ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

1°/ Concernant l'immeuble cadastré section IW numéro 181

Lesdits biens et droits immobiliers appartenait à Madame Colette LE ROUX veuve HEMONIN par suite de l'acquisition du terrain qui en a été faite pour son compte personnel de Monsieur René Jean Marie POULAIN, et Madame Marie Josèphe GOUPIL, son épouse, cultivateurs, demeurant ensemble à RENNES, route de fougères, lieudit "Les Fourneaux", nés savoir:

- Monsieur à CESSON--SEVIGNÉ le 11 Novembre 1901,
- Madame à LA BOUEXIERE, le 12 Octobre 1912.

Suivant acte reçu par Maître Eugène AUFFRAY, notaire à RENNES, le 30 Avril 1954. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de sept cent cinquante mille francs, soit l'équivalence en euros de CENT QUANTORZE MILLE TROIS CENT TRENTE-SIX EUROS ET SOIXANTE-SEIZE CENTIMES (114.336,76€), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les biens dont il s'agit n'étaient grevés d'aucune inscription.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES, le 24 Mai 1954, volume 1581 numéro 55.

LES CONSTRUCTIONS : pour les avoir faites édifier sur partie dudit terrain ayant fait l'objet de l'acquisition ci-dessus énoncée sans avoir conféré ni laissé prendre aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier

2°/ Concernant l'immeuble cadastré section IW numéro 182

Lesdits biens et droits immobiliers appartenait à Madame Colette LE ROUX veuve HEMONIN par suite de l'acquisition du terrain qui en a été faite pour son compte personnel de Monsieur René Jean Marie POULAIN, et Madame Marie Josèphe GOUPIL, son épouse, cultivateurs, demeurant ensemble à RENNES, route de fougères, lieudit "Les Fourneaux", nés savoir:

- Monsieur à CESSON-SEVIGNÉ le 11 Novembre 1901,
- Madame à LA BOUEXIERE, le 12 Octobre 1912.

Suivant acte reçu par Maître Eugène AUFFRAY, notaire à RENNES, le 23 Février 1965.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de dix mille cinq cents francs, soit l'équivalence en euros de MILLE SIX CENT EUROS ET SOIXANTE-ET-ONZE CENTIMES (1600,71€), payé comptant et quittancé aux termes dudit acte.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'usage et il a notamment été déclaré que les biens dont il s'agit n'étaient grevés d'aucune inscription.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES, le 22 Mars 1965, volume 3116 numéro 15.

LES CONSTRUCTIONS : pour les avoir faites édifier sur partie dudit terrain ayant fait l'objet de l'acquisition ci-dessus énoncée sans avoir conféré ni laissé prendre aucun privilège d'architecte, d'entrepreneur ou d'ouvrier

Par suite, elle a fait donation de la nue-propriété à Monsieur Yves-Paul HEMONIN et Monsieur Loïc HEMONIN, susnommés, aux termes d'un acte reçu par Maître Françoise BLANCHARD-LE ROLLE, notaire à ERQUY le 1^{er} Août 2008.

Audit acte, l'immeuble a été évalué en pleine propriété à la somme de trois cents mille euros (300.000,00€), soit pour la nue-propriété objet de la donation, deux cent quarante-mille euros (240.000,00€).

Audit acte il a formulée les réserves d'usage et notamment, l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer, réserve du droit de retour.

Une copie authentique dudit acte de vente a été publiée au service de la publicité foncière de RENNES, le 24 Septembre 2008, volume 2008P numéro 9133

2.2.3. SERVITUDES

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

2.2.4. CONVENTIONS DIVERSES

2.2.4.1. Commercialisation du programme immobilier

Le promoteur de l'opération se réserve expressément le droit de dresser un bureau de vente et de poser des panneaux de commercialisation sur les espaces communs ou privatifs de la copropriété en vue de permettre la commercialisation de son programme ou de tout autre programme réalisé par lui jusqu'à la vente totale des lots composant l'ensemble immobilier.

2.2.4.2. Local témoin

Le maître de l'ouvrage se réserve la faculté d'utiliser jusqu'à l'achèvement de la commercialisation de cet ensemble immobilier, le ou les lots modèles qu'il aura aménagés. En conséquence, les copropriétaires devront supporter les sujétions pouvant éventuellement résulter de la présence de cet ou de ces lots, du passage des toute personne se rendant au bureau de vente, des panneaux commerciaux et du fléchage et ne pourront, en aucun cas, s'opposer à son utilisation par le maître de l'ouvrage.

2.2.4.3. Modifications du programme en cours de commercialisation

Le promoteur de l'opération se réserve expressément le droit de modifier la distribution intérieure ou extérieure des parties de l'immeuble objet des présentes, ainsi que leur composition générale ou affectation, dans les limites prévues par les articles R 261-5 et 261-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

A cet effet, tout copropriétaire, par la signature de son acte d'acquisition donne mandat au dit promoteur de passer tous les actes ou conventions nécessaires à la construction de l'ensemble immobilier afin :

- De déposer un permis de construire modificatif affectant les parties communes ou les parties non vendues. Le mandat figurant dans l'acte de vente reprendra les termes de l'article R 261-5 du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose que « la vente d'un immeuble à construire peut être assortie d'un mandat donné par l'acquéreur au vendeur à l'effet de passer des actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la construction du bâtiment dont tout ou partie forment l'objet de la vente ».

- Pour requérir un document d'arpentage emportant rectification des tracés figurant des plans cadastraux.

- D'apporter au présent Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division ou à l'un des deux, toute modification nécessaire pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, de

rectifier toute erreur dans la désignation de l'Etat Descriptif de Division ou le calcul des quotes-parts, la délimitation des parties privatives et leur allotissement... Et plus spécialement les modifications qui découleront de la division de lots ou de leur réunification et de la répartition entre les nouveaux lots des charges auxquelles contribueront les lots divisés ou réunis.

Par suite du mandat ainsi conféré, le promoteur de l'opération pourra réaliser seul les modifications qu'il jugera opportunes, notamment des réunifications ou découpages de lots.

Toutefois, dans le cas où une modification entraînerait une augmentation des charges incombant à un ou plusieurs copropriétaires, le promoteur devra obtenir préalablement l'accord du ou des copropriétaires concernés. Ce mandat est donné dans l'intérêt commun du promoteur de l'opération et des copropriétaires, comme ayant pour but de mettre l'Etat Descriptif de Division et le Règlement de Copropriété en concordance avec la destination et la division de l'immeuble. En conséquence, ce mandat est irrévocable ; il prendra fin un an après la délivrance de l'attestation de non-contestation de la conformité et la fin de la campagne de commercialisation du programme.

2.2.4.4. Ouverture de Ligne

Le promoteur de l'opération ou le syndic provisoire pourront réaliser l'ouverture des lignes ou compteurs électriques, téléphoniques, d'eau ou autres au nom de la copropriété pour des branchements communs ou individuels afin pour assurer la bonne mise en marche de la résidence.

Les frais liés à ces installations pour les branchements ou raccordements individuels, notamment à l'eau potable, pourront être refacturés à chaque copropriétaire.

2.3. DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les parties communes générales, les parties communes spéciales et les parties privatives
- De définir les différentes catégories de charges.
- Et pour chacune de ces catégories de fixer :
 - Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

2.3.1. GENERALITES

L'ensemble immobilier est divisé :

1) en "Parties Communes" qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires dans les proportions indiquées dans l'état descriptif de division ci-annexé et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilisation de tous ou de plusieurs dans les conditions du règlement de copropriété.

2) en "Parties Privatives" qui appartiennent à chacun des copropriétaires selon la division en lots telle qu'elle est indiquée dans ledit état descriptif de division et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

L'énumération, au présent règlement, d'un objet, ouvrage ou équipement, soit parmi les parties communes, soit parmi les parties privatives, ne confère au copropriétaire un droit à la livraison dudit objet, ouvrage ou équipement, que dans la mesure où ce

dernier figure dans son titre de propriété ou dans les documents contractuels qui l'accompagnent.

2.3.2. DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

2.3.2.1. Définition

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-dessus, sont compris dans la composition d'un lot et sont affectés à l'usage exclusif et particulier d'un copropriétaire déterminé.

Les parties qui font l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprennent notamment pour chaque lot seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative :

- Le droit de jouissance exclusive et particulière attaché à chaque lot,
- Les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sols,
- Les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leur gros œuvre et structure dépendant des parties communes),
- Les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes,
- Les enduits, plaque de plâtre ou autres revêtement intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints et tout ce qui concourt à l'aménagement et la décoration intérieure,
- Les isolations intérieures situées sur les cloisons ou murs délimitant un lot,
- Les portes palières, les fenêtres, les portes fenêtres, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, les éventuelles grilles anti-intrusions, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs et leurs accessoires,
- Les installations sanitaires des salles de bains, ou d'eau, des cabinets de toilette et des WC,
- Les éviers et autres installations de la cuisine,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que les placards et penderies,
- Les clés, les serrures et les portes des boîtes aux lettres,
- Les barres d'appui, balustrades, garde-corps et autres assimilés,
- Les escaliers intérieurs desservant des étages en duplex,
- Les combles sont la propriété des lots des derniers étages situés à leur aplomb,
- Les réseaux de gaz, d'électricité, de télécom, de télévision, d'eaux usées et autres à usage exclusif du lot jusqu'au branchement ou robinet d'arrêt aux colonnes montantes ou réseaux communs ainsi que les compteurs individuels s'il en existe,
- Les réseaux ou colonnes d'eau affectés à l'usage exclusif d'un seul lot à l'exception :
 - des parties situées à l'extérieure du lot
 - des parties situées à l'intérieur du lot mais non visibles ou non accessibles sans travaux (ex : dans la dalle ou dans un mur porteur) *A titre d'exemple, les réseaux situés derrière une cloison placo-plâtre ou brique seront privatifs au lot.*

Il est précisé ici que tous les raccordements d'une canalisation privative sur une canalisation commune sont une partie commune (ex : joint d'étanchéité, soudure...).

- Les radiateurs de chauffage privatif se trouvant à l'intérieur de chaque local privé et destinées à son usage exclusif, y compris si celles-ci se

trouvent encastrées dans le sol du lot, *Nota : non compris les conduites communes liées à l'installation de chauffage collectif,*

- L'installation intérieure de l'interphone ou vidéophone,

Cas particulier des murs, cloisons et éléments séparatifs

- Les cloisons séparatives de deux lots appartiendront en mitoyenneté aux copropriétaires de ces lots. Ces dispositions ne s'appliquant pas aux murs de refends et porteurs.
- Les cloisons qui séparent les lots des parties communes (escaliers, corridors, etc...) et les murs de refend et gros porteurs, même dans la partie qui traverse les lots, sont propriété commune.
-

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots, cette désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

D'une manière générale chaque lot privatif devra supporter le passage des canalisations des réseaux divers nécessaires au fonctionnement de l'ensemble immobilier.

2.3.2.2. Charges

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

Ils devront en outre s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les éventuels 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.

Par contre, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire déterminé, et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais desdites parties communes conformément au tableau récapitulatif ci-après.

2.3.2.3. Exception en cas de ravalement de façade

Par exception aux précédentes dispositions, et afin d'assurer le maintien en bon état d'entretien de la façade et de maintenir ainsi l'harmonie d'ensemble de la copropriété, le syndicat des copropriétaires peut décider dans le cadre d'un ravalement de la façade d'imposer aux copropriétaires par un vote en assemblée générale des travaux d'entretien, rénovation ou changement sur des choses classées dans les parties privatives mais qui doivent être entretenues comme parties communes (garde-corps, barre d'appuis, volets à battant ou persiennes s'il en existe...) dès lors que l'harmonie générale de la façade et la bonne réalisation des travaux imposent qu'ils soient effectués de manière concomitante.

Les frais engendrés par les travaux portant sur ces éléments qui sont des parties privatives seront à la charge de chaque copropriétaire concerné.

• **Exception en cas de trouble nuisant à la copropriété**

Le syndicat des copropriétaires pourra entreprendre les démarches nécessaires à une intervention sur les canalisations privatives, quand bien même celles-ci seraient

situées à l'intérieur d'un lot, pour des travaux indispensables au maintien en bon état de l'immeuble. Il en sera notamment ainsi pour des travaux portant sur des canalisations d'eau privatives présentant des fuites affectant l'immeuble ou les lots attenants.

Cette intervention sera réalisée aux frais du copropriétaire concerné.

2.3.3. DÉFINITION DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire. Elles sont à l'usage de tous les copropriétaires (parties communes générales) ou de plusieurs copropriétaires seulement (parties communes spéciales).

Les parties communes générales, placées sous le régime de l'indivision forcée, font l'objet d'une propriété indivise à l'ensemble des copropriétaires, dans la proportion des quotes-parts indiqués à l'Etat Descriptif de Division.

Les parties communes ne peuvent être vendues séparément des parties privatives auxquelles elles sont rattachées.

A moins de dispositions particulières fixées par l'acte de vente, l'acquéreur d'un lot de l'immeuble par un contrat de Vente en l'Etat Futur d'Achèvement devra supporter sa quote-part dans les charges de la copropriété, à compter de la date à laquelle le vendeur lui aura notifié que les biens seront mis à disposition.

Si l'acquéreur prend possession des lieux sans attendre cette notification, il supportera alors lesdites charges à compter de son entrée dans les lieux.

2.3.3.1. Désignations des parties communes générales

2.3.3.1.1. Définition :

Elles comprennent notamment, sans que la présente énumération soit limitative :

- La totalité du sol c'est-à-dire l'ensemble des terrains, y compris le sol des parties construites et des espaces extérieurs même lorsque ceux-ci sont attribués à un copropriétaire,
- Les droits et obligations attachés aux servitudes bénéficiant à l'ensemble de la présente copropriété ou la grevant tels qu'ils résultent notamment de la situation des lieux, de conventions particulières ou de règles administratives,

ESPACES EXTERIEURS

- Les clôtures et les murs séparatifs avec les propriétés riveraines (s'il en existe) ou leur mitoyenneté à l'exception des murs des bâtiments qui dépendent alors du bâtiment. Il est précisé ici que les clôtures et murs (ou leur mitoyenneté) séparatifs avec les propriétés riveraines, même si ils sont attenants à des jardins attribués privativement,
- Les passages, les aires de circulation, cheminements, cours et dégagements extérieurs de l'ensemble immobilier,
- Les 13 emplacement de stationnement communs dont un PMR,
- Les espaces verts extérieurs communs avec leurs plantations ainsi que tous les accessoires éventuels de ces parties communes (mobilier urbains, haies, arbres ...etc.).
- Le portail d'accès à la rue,

- Le système de contrôle d'accès, digicode, interphone ou autres du portail et du portillon s'il en existe,
- Les voies de circulation véhicules ainsi que ses revêtements de sols et marquages au sol, notamment des stationnements extérieurs qu'ils soient privés ou communs,
- Le séparateur d'hydrocarbures s'il existe ainsi que ses accessoires,

RESEAUX EXTERIEURS

- L'éclairage commun extérieur ainsi que ses accessoires et son réseau (s'il en existe),
- Les canalisations et le réseau d'eaux pluviales et ses accessoires (avaloirs, siphons etc.) jusqu'au branchement aux réseaux du(es) bâtiment(s), *Il est précisé ici que les réseaux du(es) bâtiment(s) débutent à l'aplomb des murs de ce(s) dernier(s) ou sur les regards situés en limite de bâti,*
- Les canalisations ainsi que tous les réseaux non cités ci-dessus et compris sous les espaces communs, sauf s'il est possible de déterminer précisément que ces réseaux sont réservés à l'usage exclusif d'un bâtiment,
- Les postes d'eau communs ainsi que le réseau d'arrosage des espaces verts et le compteur d'eau s'il en existe,

STRUCTURE

- Les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment, les murs de façade, pignons, murs de refends, fondations, piliers et poteaux de soutien et, de façon plus générale, tout le gros œuvre du bâtiment,
- Le gros œuvre et les dispositifs d'étanchéité des terrasses, balcons et loggias accessibles ou non, même s'ils sont affectés à un copropriétaire. *NOTA : les revêtements superficiels de ces espaces, lorsqu'ils sont attribués à un lot, sont en revanche des parties privées,*
- La toiture et sa structure couvrant le bâtiment ainsi que l'isolation intérieure située sous la toiture,
- Les combles s'ils n'ont pas été attribués privativement,
- Les éléments, ornements extérieurs, enduits et peintures des façades, tableaux et appuis des menuiseries, les isolations extérieures,
- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées sauf les portes d'accès à chaque lot et les revêtements de ces murs ou cloisons type enduits, plaque de plâtre ou autres pour la partie donnant sur les lots privés,
- Les fenêtres et châssis des parties communes,

RESEAUX DIVERS

- Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, solin et autres éléments d'écoulement des eaux pluviales du bâtiment ainsi que les drains périphériques s'il en existe,
- Les réseaux et colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, de télécom et autres à usage du bâtiment,
- Les compteurs ou sous-compteurs d'électricité et d'eau du bâtiment (s'il en existe),
- Les canalisations et les branchements d'eaux usées
- Les réseaux ou colonnes d'eau affectés à l'usage exclusif d'un seul lot seront réputés communes :
 - / pour leurs parties situées à l'extérieure du lot
 - / pour leurs parties situées à l'intérieur du lot mais non visibles ou non accessibles sans travaux importants (ex : dans la dalle ou dans un mur porteur) *A titre d'exemple, les réseaux situés derrière une cloison placo-plâtre ou brique seront privés au lot.*

Il est précisé ici que tous les raccordements d'une canalisation privative sur une canalisation commune sont une partie commune (ex : joint d'étanchéité, soudure...).

HALL

- Les revêtements de sols, murs et plafonds ainsi que la porte du hall d'entrée,
- Le système de contrôle d'accès, digicode, interphone ou autres (s'il en existe),
- Le bloc de boîte aux lettres

COULOIRS

- Les revêtements de sols, murs et plafonds du(es) couloir(s) du rez-de-chaussée,
- Les revêtements de sols, murs et plafonds du(es) couloir(s) des étages,

ESCALIER

- Les éléments d'équipements de l'escalier,
- Les revêtements superficiels, les rampes et garde-corps et les nez de marches et contremarches de l'escalier et des éventuels paliers d'accès aux étages,

LOCAUX DIVERS

- Les revêtements de sols, murs et plafonds ainsi que les accessoires :
- Du local ménage
- Du local technique
- De la salle coworking avec cuisine
- De la salle fitness
- Du local fibre
- Du local vélo
- De la lingerie
- De la laverie
- Du bureau régisseur
- Du local d'ordures ménagères
- Du WC commun
- De la chaufferie
- Du local brassage

VMC

- Les conduits et installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC),
- La machinerie VMC et ses accessoires à l'exception des bouches de ventilation et grilles de VMC comprises à l'intérieur des lots qui restent partie privative.

Et plus généralement, toutes les choses, éléments et installations fixes ou mobiles ainsi que leurs accessoires qui, par leur caractère, leur destination ou usage ne sont pas au bénéfice exclusif ou particulier d'un ou plusieurs propriétaires déterminés. La présente énumération étant purement énonciative et non limitative

2.3.3.1.2. Droits accessoires aux parties communes générales

De plus, à défaut de réserve au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers, sont réputés droits accessoires aux parties communes :

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des emplacements communs,
- Le droit d'affouiller le sol des parties communes générales,
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,

- Le droit d'affichage sur les parties communes.
- Le droit de surélever le bâtiment ou d'en affouiller le sol

2.3.3.1.3. Charges

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration de l'immeuble proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot, par rapport à la propriété dans son ensemble.

Constituent notamment des charges générales :

1. Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de réfection relatifs aux parties communes générales et équipements énumérées ci-dessus,
2. Les impôts, contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble et même celles afférentes aux parties privées, tant que, en ce qui concerne ces dernières, le service des contributions directes ne les répartira pas entre les divers copropriétaires,
3. La rétribution allouée au syndic, les frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical et les honoraires de l'architecte, du géomètre expert de l'immeuble ou autres intervenants pour les travaux intéressant les parties communes,
4. Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic. Si une surprime due à l'utilisation de locaux professionnels est nécessaire, cette surprime sera à la charge des lots concernés,
5. La location, pose, entretien et les frais d'abonnement des compteurs à usage de tous les copropriétaires s'il en existe ainsi que les consommations,
6. Les frais d'éclairage et d'électricité des parties communes générales,
7. L'achat, l'entretien et le remplacement des ustensiles nécessaires pour le nettoyage des parties communes générales,
8. Les dépenses afférentes à la consommation d'eau froide, pour les besoins des parties communes si celles-ci font l'objet d'une répartition distincte,
9. Les rémunérations des personnes de service chargées du nettoyage et de l'entretien des parties communes générales, y compris les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations,

Et plus généralement tous les frais et charges afférents aux parties communes générales, y compris toutes les dépenses communes qui sont affectées à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales. La présente énumération étant purement énonciative et non limitative

NOTA : les éventuels boîtiers émetteurs de télécommande du portail électrique et commandé à distance - si cet équipement existe - sont personnels aux copropriétaires et exclus des charges communes spéciales.

2.3.3.1.4. Répartition

Les charges générales énoncées à l'article précédent seront réparties entre tous les copropriétaires des lots constituant l'ensemble immobilier au prorata des quotes-parts de charges des parties communes générales attachées à chaque lot, tel que décrit dans le tableau récapitulatif des différentes charges figurant ci-après.

Néanmoins, les copropriétaires qui aggraveraient ces charges par leur fait, par celui des personnes à leur service ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Il est ici convenu qu'au cas où la destination d'un lot serait transformée, la quote-part des charges pourra être modifiée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 25e de la loi du 10 Juillet 1965.

2.3.3.2. Désignations des parties communes spéciales

- **Clause d'autonomie :**

Par exception aux dispositions suivantes, il est précisé ici que si l'ensemble des lots composant une partie commune spéciale venaient à appartenir à un même propriétaire, celui-ci aura la faculté d'assurer directement la gestion de celles-ci et de contracter à cet effet tout contrat qu'il jugerait utile pour leur fonctionnement, au lieu et place de contrats souscrits par le syndicat des copropriétaires. En préalable à cette prise d'autonomie, le copropriétaire concerné devra notifier par écrit au syndic les parties communes spéciales dont il souhaite assurer seul la gestion.

Cette faculté cessera dès que les lots composant ces parties communes spéciales viendraient à appartenir à deux propriétaires différents.

Cette clause sera valable pour toutes les parties communes spéciales et les équipements cités ci-après.

2.3.3.2.1. Parties communes spéciales d'Ascenseur

- **Définition :**

Les parties communes spéciales d'ascenseur comprennent :

- La cage d'ascenseur depuis le rez-de-chaussée jusqu'au dernier étage,
- La cabine de l'ascenseur,
- Les portes palières de l'ascenseur,
- Les dispositifs de secours, des postes d'alarme et du système de télésurveillance, si toutefois il en existe,
- La machinerie de l'ascenseur avec son moteur, agrès, poulies, câbles, treuils, systèmes de freinage, contrepoids, guidages et accessoires,
- Tous les accessoires de ces parties communes spéciales d'ascenseur.

- **Charges :**

Elles comprennent :

1. Les frais de fonctionnement, d'entretien, de réparation et de réfection relatifs aux parties communes spéciales d'ascenseur et équipements énumérés ci-dessus,
2. Les frais relatifs aux services particuliers, et notamment à tout préposé qui serait spécialement affecté à l'entretien de l'ascenseur, ainsi que les charges sociales et fiscales, les prestations, primes et frais d'assurances y afférents,
3. Les frais de consommation d'électricité occasionnés par l'ascenseur si ceux-ci font l'objet d'une répartition distincte,
4. Le coût de la location des compteurs ou sous-compteurs électriques (s'il en existe),
5. Les frais liés à la ligne téléphonique ouverte pour le fonctionnement de l'ascenseur (s'il en existe),

6. Les primes et cotisations de l'assurance contre les accidents pouvant être provoqués par les ascenseurs, si toutefois les primes y afférentes sont individualisées.

• **Répartition :**

Les charges précédemment définies seront réparties entre les seuls copropriétaires des lots desservis par l'ascenseur au prorata de leurs quotes-parts dans les charges spéciales d'ascenseur tel que décrit dans le tableau récapitulatif des différentes charges figurant ci-après.

Toutefois les copropriétaires qui aggraveraient les charges dont il s'agit par leur seul fait, par celui des personnes à leur service, ou de leurs locataires, supporteraient seuls l'intégralité des dépenses ainsi occasionnées.

Il est ici convenu qu'au cas où la destination d'un lot serait transformée, la quote-part des charges pourra être modifiée par l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 25e de la loi du 10 Juillet 1965.

Il est précisé ici que les lots du rez-de-chaussée participent à ces charges car l'ascenseur leur permet d'accéder à la terrasse végétalisée du deuxième étage. Leur participation est cependant minorée par 5 par rapport à celle des autres lots.

2.3.3.2.2. Autres charges.

Charges mitoyennes

Les cloisons, clôtures, pare vue et assimilés ainsi que les haies situées entre deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots sauf indication contraire figurant aux plans ou dans la désignation du lot et hormis les murs de refend et murs porteurs qui resteront parties communes.

Par conséquent, les dépenses de toute nature intéressant les cloisons ou éléments séparatifs entre deux lots qui font l'objet d'une mitoyenneté 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, elles constitueront des charges communes générales.

Les murs qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et gros porteurs font partie des choses communes.

2.3.3.2.3. Aggravations de charges

Il est rappelé que les copropriétaires qui aggraveraient les charges communes par leur fait, ou celui de leurs ayants-cause, locataires, ou personnes à leur service, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Il en est ainsi :

- Des relances pour défaut de paiement des charges,
- Des frais nécessaires exposés pour le recouvrement des créances et notamment honoraires d'avocat ou huissier, frais exposés auprès de la conservation des hypothèques, frais de mise en demeure par le syndic et le suivi des procédures, étant déduit les remboursements effectués au titre de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

- Des frais inhérents à la vente d'un bien,
 - De l'intervention du syndic pour le règlement des troubles de jouissance,
- Cette liste n'est pas exhaustive.

2.3.3.2.4. METHODE DE CALCULS DES CHARGES

En application des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges, sont issus de l'article 5 et 10 de la loi du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- **QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES**

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

La méthode utilisée pour le calcul des quotes-parts de parties communes consiste, à partir des superficies calculées par la société HAMEL Géomètres-Experts, à pondérer le chiffre qui en résulte par des coefficients de consistance et de situation.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations en tenant compte, pour autant que les éléments visés existent :

- SUPERFICIES

Ont été prises en compte pour le calcul les superficies privatives calculées conformément à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 (dite Loi CARREZ).

- CONSISTANCE

Conformément aux indications qui ont été données lors des travaux préparatoires de la loi du 10 juillet 1965, il y a lieu de retenir, pour définir la consistance des lots, les éléments suivants : nature physique du lot (logement, garage, cave...), distribution et forme, hauteur sous plafond. Ces éléments se traduisent par l'application de coefficients de pondération.

- Nature

NATURE	COEFFICIENT
Appartement	1

- SITUATION

La situation d'un lot doit s'apprécier par rapport aux autres lots de l'immeuble en fonction du niveau, de l'éclairage, de l'ensoleillement, de l'emplacement, de la vue, de la présence d'un ascenseur ou non et de la tranquillité.

- Niveau

NIVEAU	COEFFICIENT
Rez-de-chaussée	0.90
1 ^{er} étage	0.95
2 ^{ème} étage	1.00

2) RÉPARTITION DES CHARGES

Alinéa 1 (article 10 de la loi du 10 juillet 1965) :

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.

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Dans l'éventualité où un lot affecté à l'habitation serait transformé en local à usage professionnel, la participation dudit lot aux charges afférentes aux éléments d'équipement et service collectifs pourra être modifiée.

➤ Charges Générales

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

➤ Charges d'ascenseur

Le calcul de la quote-part de charges d'ascenseur résulte des superficies pondérées de quotes-parts de parties communes générales affectées ensuite des coefficients de niveaux ci-dessous, sans égard à leur utilisation :

Rez-de-chaussée	0.2
1 ^{er} niveau	1
2 ^{ème} niveau	1.17

TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DE PARTIES COMMUNES SPECIALES

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES DE CHARGES GENERALES	TANTIEMES DES CHARGES ASCENSEUR
1	U	Rdc	Appartement Type 1 - 001	262	60
2	U	Rdc	Appartement Type 1 - 002	190	44
3	U	Rdc	Appartement Type 1 - 003	190	44
4	U	Rdc	Appartement Type 1 - 004	193	45
5	U	Rdc	Appartement Type 1 - 005	193	45
6	U	Rdc	Appartement Type 1 - 006	193	45
7	U	Rdc	Appartement Type 1 - 007	160	37
8	U	Rdc	Appartement Type 1 - 008	179	41
9	U	Rdc	Appartement Type 1 - 009	181	42
10	U	Rdc	Appartement Type 1 - 010	173	40
11	U	Rdc	Appartement Type 1 - 011	176	41
12	U	Rdc	Appartement Type 1 - 012	272	63
13	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 101	264	304
14	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 102	191	221
15	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 103	191	221
16	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 104	195	226
17	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 105	195	226
18	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 106	186	215
19	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 107	201	232

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES DE CHARGES GENERALES	TANTIEMES DES CHARGES ASCENSEUR
20	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 108	174	200
21	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 109	215	249
22	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 110	179	206
23	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 111	175	202
24	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 112	182	210
25	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 113	171	197
26	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 114	179	207
27	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 115	179	206
28	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 116	179	207
29	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 117	179	206
30	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 118	195	226
31	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 119	191	221
32	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 120	194	224
33	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 121	194	224
34	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 122	194	224
35	U	1 er étage	Appartement Type 1 - 123	241	278
36	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 201	292	396
37	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 202	313	423
38	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 203	178	241
39	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 204	174	236
40	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 205	181	245

LOT	BAT	ETAGE	NATURE	TANTIEMES DE CHARGES GENERALES	TANTIEMES DES CHARGES ASCENSEUR
41	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 206	170	229
42	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 207	178	241
43	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 208	177	239
44	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 209	178	241
45	U	2 ème étage	Appartement Type 1b - 210	371	501
46	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 211	209	283
47	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 212	192	260
48	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 213	192	260
49	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 214	192	260
50	U	2 ème étage	Appartement Type 1 - 215	197	266
TOTAL				10 000	10 000

2.4. DESTINATION DE L'IMMEUBLE – USAGE DE SES PARTIES

2.4.1. DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à des locaux d'habitation meublés dans une résidence avec services à destination des étudiants et des jeunes actifs dont le gestionnaire sera exploitant unique pendant la durée du bail commercial initial de 10 ans et ce jusqu'à son extinction.

2.4.2. USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

2.4.2.1. Libre accès - Servitudes

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, 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.

De façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent peuvent, ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle, légale, civile, ou administrative. Ils devront notamment les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

Les copropriétaires de locaux sis aux derniers étages devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses accessibles ou non, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son lot à une personne de son choix, l'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans le lot privatif en cas d'urgence.

2.4.2.2. Occupation

Les locaux définis comme appartements ne pourront être occupés par des personnes agissant raisonnablement de façon à ne pas nuire, par leur fait direct ou indirecte, à la bonne tenue ou à la tranquillité de l'ensemble immobilier.

D'une manière générale aucun propriétaire ne pourra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause.

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

Le VENDEUR pourra, à ses frais et sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété ou de l'ACQUEREUR, utiliser des appartements

comme bureau de vente ou appartement-témoin, jusqu'à l'achèvement de la commercialisation du programme immobilier. De ce fait, un libre accès aux visiteurs et à leur véhicule sera reconnu de plein droit sans que l'ACQUEREUR ne puisse invoquer un quelconque trouble de jouissance.

L'ACQUEREUR devra supporter les sujétions pouvant éventuellement résulter de la présence de ce bureau de vente ou de cet appartement-témoin, des panneaux commerciaux et du fléchage, et ne pourra en aucun cas s'opposer à leur utilisation par le VENDEUR.

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires agissent comme des personnes de raison et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article ci-dessus : les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement et contenir déclaration que le locataire a pris parfaite connaissance du présent règlement auquel il entend strictement se conformer.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation. Les copropriétaires bailleurs demeureront seuls redevables de la quote-part afférente à leur lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'ils occupaient eux-mêmes les locaux.

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 courrier simple.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. De plus la location d'appartements, ou de partie d'appartements, de courte durée est strictement interdite.

2.4.2.3. Tranquillité de l'immeuble

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service. Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines 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 ou autrement et ils devront se conformer, pour tout ce qui n'est pas prévu, aux usages établis dans les maisons bien tenues.

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

Plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures, les occupants de l'immeuble devront être vigilants pour ne pas utiliser les machines à laver et appareils ménagers pouvant provoquer des trépidations de toutes origines. Notamment, les livraisons ne pourront avoir lieu durant cette plage horaire.

L'usage des appareils de radio, télévision, des chaînes hifi et assimilés est autorisé à condition que le bruit en résultant ne soit pas audible par les voisins.

Les copropriétaires s'interdisent tous recours du chef de nuisance pouvant provenir des travaux de finition ou de reprise de l'ensemble immobilier dès lors où lesdits travaux sont exécutés aux heures ouvrables.

2.4.2.4. Harmonie de l'immeuble- Sécurité

L'harmonie de l'ensemble immobilier a été assurée, lors de sa conception et de son édification, par un choix des dessins, des matériaux, des formes et des couleurs auxquels ont adhéré les copropriétaires en acquérant un lot dans la présente copropriété. La permanence de cette harmonie constitue une règle fondamentale du présent document.

Les portes d'entrée des appartements ou autres locaux, les fenêtres, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une partie privative sans l'autorisation de l'assemblée générale.

La pose de brise-vues tels que canisses, toiles ajourées ou pleines, contre les garde-corps de la terrasse est rigoureusement interdite sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Pendant son absence, chaque copropriétaire devra fermer ses compteurs d'eau, de gaz, d'électricité ou prendre toute disposition adéquate.

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

2.4.2.5. Animaux

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 les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse en dehors des parties privatives. Toutefois, les chiens d'attaque désignés dans l'article L211-12 du Code rural sous la mention « Première catégorie » seront interdits dans la copropriété.

2.4.2.6. Utilisation des fenêtres,

2.4.2.6.1. Stores

La pose de stores est permise sous réserve que cela soit autorisé d'un point de vue administratif et que la décision ait été dûment validée par l'assemblée générale des copropriétaires (autorisation de la pose et du modèle choisi).

2.4.2.6.2. Gardes-corps

Les gardes corps des fenêtres sont privatifs. Ils devront être maintenus en bon état et ne pourront être modifiés sans autorisation de l'assemblée générale.

2.4.2.6.3. Utilisation

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble. Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures. Les vases à fleurs devront être fixés et

reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il faudra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

2.4.2.6.4. Entretien

2.4.2.7. Enseignes et Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une activité professionnelle ou autres - dans la limite de celle autorisée par la destination de l'immeuble - pourront apposer, sur la façade de l'immeuble et dans le hall d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité sous réserve qu'elles aient obtenu à leurs frais les autorisations administratives. En outre, l'apposition des panneaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic. Par exception à ce qui précède, le maître d'ouvrage de l'opération se réserve le droit d'apposer sur les façades de l'ensemble immobilier ou à l'entrée de la propriété, une plaque sur laquelle figureront le nom de l'immeuble, celui de l'architecte et celui du promoteur, les dimensions et les caractéristiques de ladite plaque relevant du choix exclusif du Maître d'Ouvrage.

La société réalisatrice de l'immeuble objet du présent règlement, ses mandataires ou toutes personnes physiques ou morales s'y substituant, pourra librement apposer à tout endroit qu'il le jugera nécessaire (toit de l'immeuble, façade, hall...) tous panneaux et enseignes relatifs à la commercialisation des locaux de l'immeuble jusqu'à la complète commercialisation du programme ou les projets de son groupe sans être tenu au paiement de quelque redevance que ce soit au profit de la copropriété.

Il ne pourra être établi sur les façades rien qui puisse nuire aux habitants ou aux voisins, ou être en contradiction avec les règlements régissant la voirie. Toute publicité sous forme d'enseigne ou autrement est interdite sur l'immeuble, sauf pour la Société vendeuse jusqu'à la vente complète du programme.

Toutefois, il sera toléré la présence, le cas échéant, de panneaux de location ou de vente des lots de ladite copropriété sur les garde corps des balcons, terrasses ou aux fenêtres.

2.4.2.8. Antennes

Il ne pourra être installé d'antenne ou parabole individuelle de télévision sur les façades, les fenêtres, les balcons, les terrasses ou assimilés.

Si le satellite souhaité n'est pas capté, 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 à l'exclusion des fenêtres, balcons, terrasses ou assimilés,
- Le ou les satellites qu'il veut capter.

Si le demandeur ne souhaite pas attendre la prochaine assemblée générale, le syndic aura trois mois pour tenir une assemblée générale extraordinaire traitant ce sujet aux frais du demandeur.

Le syndic portera cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires aura alors trois possibilités :

- accepter le projet,
- proposer une solution substitutive,
- refuser en motivant son refus.

Dans le cas d'un accord de la copropriété, l'antenne satellite individuelle devra être posée sur le toit du bâtiment aux frais du requérant par une entreprise spécialisée qui respectera les règles de l'art pour la desserte du local.

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

Une antenne collective étant installée sur le toit de l'immeuble, le raccordement sera effectué par le Maître d'Ouvrage et entretenu aux frais de chaque copropriétaire, l'installation d'antennes individuelles extérieures n'étant pas autorisée.

2.4.2.9. Entretien des canalisations d'eau et robinetteries

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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.

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

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le syndic.

2.4.2.10. Canalisation et réseaux divers - Accès

Il est ici précisé que les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation des robinets de purge, regards, etc... y afférents, et que tout copropriétaire possédant un local ou un espace dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communs, câbles électriques ou téléphoniques ou autres, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises ou administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Ces réseaux n'entraveront nullement l'usage normal des lots et n'ouvriront donc à aucun droit de recours pour les copropriétaires.

Le propriétaire ou occupant, reconnaît à ENEDIS, GRDF, EAU DU BASSIN RENNAIS, ou tout autre concessionnaire de réseaux qui viendrait s'y substituer, les droits suivants :

- Etablir, si besoin, des canalisations souterraines,
- Etablir, si besoin, des bornes de repérage,
- Poser, si besoin, sur socle un ou plusieurs coffret(s) et/ou ses accessoires, notamment dans un mur, un muret ou une façade,

- Effectuer, si besoin, l'élagage, l'enlèvement, l'abattage ou le dessouchage de toutes plantations, branches ou arbres, qui se trouvant à proximité de l'emplacement des ouvrages, gênent leur pose ou pourraient par le mouvement, chute, ou croissance, occasionner des dommages aux ouvrages, en respectant la réglementation en vigueur.

- Utiliser, les ouvrages désignés ci-dessus et réaliser, si besoin, toutes les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité (renforcement, raccordement etc.).

2.4.2.11. Nettoyage et entretien de la ventilation mécanique contrôlée (VMC) – ramonages

Il est formellement interdit :

- ✓ d'utiliser les conduits de ventilation mécanique ou d'extraction d'air pour l'évacuation des fumées ou le raccordement des hottes aspirantes ;
- ✓ d'obstruer, boucher, déplacer les prises d'air et bouches d'aération et de ventilation hautes et basses créées à l'origine, d'en créer d'autres, de gêner leur fonctionnement ou leur débit, ou modifier la circulation de l'air.

Les conduits de VMC, les entrées d'air ainsi que les bouches d'extractions devront être entretenus suivant les règlements d'usage et selon les contrats de prestations éventuellement souscrits par la copropriété. Tout occupant devra alerter le syndic en cas de dysfonctionnement des bouches d'extraction.

Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, les copropriétaires auront l'obligation de souscrire un contrat pour la vérification annuelle de leurs chaudières, ce contrat pouvant être pris de façon collective par le syndic sous réserve de validation par l'assemblée générale des copropriétaires.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par des émanations ou par un feu qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic avec l'accord du conseil syndical.

2.4.2.12. Chauffage

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

2.4.2.13. Interdictions

L'utilisation de poêle à bois, charbon ou fuel, ou de tout autre chaudière ou cuisinière à combustion lente, est strictement interdite. Seules les bouteilles de gaz d'alimentation de cuisinière seront tolérées, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur et de pouvoir justifier de la couverture du risque par une attestation d'assurance.

2.4.2.14. Installation d'équipements sur les parties communes

Par principe, les copropriétaires ne sont pas autorisés à installer d'équipement privatif sur les parties communes (y compris en toiture).

2.4.2.15. Responsabilité

Tout propriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

2.4.2.16. Location

Le copropriétaire qui consentira la location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement, notamment celles relatives à l'usage de l'immeuble, et l'obliger dans le bail à exécuter les prescriptions de ce règlement. A défaut de bail écrit, l'engagement du locataire devra être constaté par lettre signée par lui.

Les copropriétaires pourront louer leurs lots comme bon leur semblera sauf à la nuitée, à la condition de ne créer aucune nuisance particulière à l'égard des autres copropriétaires, et à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins ; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Le Syndicat représenté par le Syndic pourra également en cas de non-respect des obligations qui précèdent demander en justice la résiliation du bail.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou de tout autre occupant à quelque titre que ce soit. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies dans le présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire est invité, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, à en aviser le syndic et lui remettre s'il le demande une copie certifiée par lui du bail (ou d'un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est question ci-dessus.

2.4.2.17. Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ni celle des murs et de ne pas détériorer ni lézarder les plafonds.

2.4.2.18. Réparations – Accès des ouvriers

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, regards ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux ou jardinets 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.

Les copropriétaires qui bénéficient d'une terrasse sur plots devront souffrir sans indemnité le passage des ouvriers chargés d'assurer l'entretien et de vérifier l'étanchéité de ces terrasses.

2.4.2.19. Bruits

L'usage des appareils de radio et télévision 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 une gêne pour les voisins.

Dans la mesure où un copropriétaire déciderait de modifier les éléments de revêtement des planchers compris dans son lot, il devrait préalablement présenter à l'assemblée générale une attestation de son architecte assurant que les normes phoniques légales en vigueur au jour de la construction sont respectées de manière à ne pas nuire à la tranquillité des autres copropriétaires et dans le respect des exigences de la certification des labels obtenus par le Constructeur.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des parties privatives y compris du fait de l'utilisation des appareils ménagers susceptibles de donner lieu à des vibrations. Dans cette hypothèse, ils devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

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

Les copropriétaires ne pourront faire ni laisser faire aucun travail avec ou sans machine-outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble.

2.4.2.20. Modifications - Travaux

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son lot privatif, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux afférents au gros œuvre, autorisés par l'assemblée générale, soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Toutefois, si les travaux envisagés intéressent le gros œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux escaliers ou 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 et thermique existante ou l'étanchéité.

A l'issue de l'achèvement de la construction, le remplacement dans les appartements des revêtements de sol existants ne sera possible qu'à condition que le nouveau revêtement présente des qualités d'isolation phonique au moins égale à celles du revêtement d'origine, et soit conforme à la Nouvelle Réglementation Acoustique (N.R.A.), et aux labels éventuellement obtenus le cas échéant par le Maître d'Ouvrage.

Dans tous les cas, et précisément concernant tous travaux ayant une incidence sur l'isolation thermique et acoustique du bâtiment, les modifications devront rigoureusement respecter les exigences De la réglementation RT2012, ainsi que les exigences de tous les autres labels obtenus par le Maître d'Ouvrage pour la résidence « LIKE ».

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.

Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même propriétaire, ce dernier aura la faculté d'incorporer cette fraction de partie commune dans ses locaux privatifs, sans aucune indemnité aux autres propriétaires. Il pourra, si bon lui semble, établir une clôture, telle que porte d'accès, sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes, de respecter les dispositions réglementaires en vigueur. Il est ici précisé que cette faculté ne devra en aucun cas nuire et/ou obstruer le passage nécessaire ou l'accès aux fonctionnements, entretiens ou réparations des équipements communs et/ou des parties communes ou entraver de quelque manière que ce soit la libre circulation ou le libre accès nécessaires au maintien de la sécurité des copropriétaires, des occupants, et de l'ensemble immobilier.

En cas de vente séparée des lots ainsi réunis, la partie commune concernée devra être remise dans l'état initial préalablement à la vente.

Tout propriétaire désirant réaliser ces travaux devra au préalable transmettre au syndic l'engagement de l'entreprise de réaliser les travaux conformément aux règles ci-dessus, ainsi que l'attestation d'assurance de responsabilité de cette même entreprise, et obtenir l'accord de celui-ci.

2.4.2.21. Modifications apportées par le promoteur

Le Maître d'Ouvrage pour apporter à l'état descriptif de division et règlement de copropriété susénoncé toutes modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'ensemble immobilier tel qu'il se présentera lors de son complet achèvement, pour rectifier toutes erreurs dans la désignation de l'état descriptif de division, dans la délimitation des parties privatives et leur allotissement en parties communes générales, etc... et plus spécialement pour apporter les modifications qui découleront de la division ou de la réunion de lots et de la répartition entre les nouveaux lots des charges supportées par les lots divisés ou réunis.

Il ne pourra être usé de l'autorisation ci-dessus que dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour effet de changer la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie au règlement de copropriété ou encore d'affecter la consistance des BIENS vendus à l'ACQUEREUR.

Par suite du mandat ainsi conféré, le Maître d'Ouvrage pourra réaliser seul les modifications qu'il jugera opportunes.

Toutefois, dans le cas où une modification entraînerait une augmentation des charges incombant à un copropriétaire, le Maître d'Ouvrage devra obtenir préalablement l'accord de ce copropriétaire.

Ce mandat est donné dans l'intérêt du Maître d'Ouvrage et des copropriétaires, comme ayant pour but de mettre l'état descriptif de division et le règlement de copropriété en concordance avec la destination ou la consistance de l'ensemble immobilier.

En conséquence, ce mandat est stipulé irrévocable ; il prendra fin, soit lors de la délivrance du certificat de conformité, soit après la vente du dernier lot de copropriété.

Dans ce cadre et pour les besoins de la commercialisation, le Maître d'Ouvrage aura toute latitude pour installer à ses frais un groupe de climatisation, une pompe à chaleur ou une cheminée en toiture sans avoir à solliciter l'avis des copropriétaires.

Cette autorisation sera limitée dans le temps, à savoir jusqu'à la commercialisation complète du programme immobilier objet des présentes.

2.4.2.22. Carence d'un copropriétaire

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives et celles dont il a la jouissance, 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 syndicat des copropriétaires pourra autoriser par une décision en assemblée générale le syndic à prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné.

2.4.2.23. Travaux et entretien à l'initiative du syndicat de copropriétaire

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 ou de réparation qui seraient nécessaires aux parties communes quelle qu'en soit la durée et si besoin est donner accès aux architectes, géomètres, 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 lots ou y aboutir.

En cas de difficultés d'accès consécutives à des aménagements propres au copropriétaire ou occupant, les frais nécessités par le démontage et le remontage de ces aménagements seront supportés par le copropriétaire du lot où ont été réalisés les aménagements.

Tous les frais liés à la réfection ou changement des revêtements, peintures, sols ou assimilés liés à ces travaux seront en revanche à la charge de la copropriété.

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

2.4.2.24. Travaux à l'initiative d'un copropriétaire

Le raccordement par les copropriétaires sur des réseaux extérieurs à leurs locaux devra impérativement recueillir au préalable l'autorisation de l'Assemblée Générale. Ils devront se conformer aux normes de sécurité et de salubrité pour satisfaire à la législation et réglementation en vigueur et respecter l'harmonie et l'esthétique des parties de l'immeuble impactées.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble 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.

Il sera possible de remplacer les revêtements de sols prévus d'origine par des revêtements de sols posés sur isolation phonique ou autres sous réserve d'utiliser des matériaux respectant, au minimum, l'isolation phonique antérieure.

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, apportent une modification aux installations de chauffage (dans le cadre d'une installation de chauffage collectif), 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.

De plus, le syndicat des copropriétaires pourra soumettre les travaux à la surveillance d'un homme de l'art ou tout maître d'œuvre habilité dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer ces travaux. Le copropriétaire faisant effectuer ces travaux devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter de ces dits travaux.

2.4.2.25. Aliénation

Chaque lot pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit en totalité. Cependant les copropriétaires qui le souhaitent pourront subdiviser leur lot à la condition de respecter la destination des lieux et supporter tous les frais inhérents aux modifications des charges entraînées par ces subdivisions et sous réserve expresse que la subdivision soit compatible avec la destination de l'immeuble et les normes en vigueur.

2.4.2.26. Modification des lots privatifs

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'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges du règlement de copropriété et d'une autorisation administrative et /ou de l'assemblée générale si nécessaire.

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. La répartition des charges se fera en application de l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis entre les fractions de lot et sera établie proportionnellement aux surfaces des nouveaux lots par rapport au lot d'origine pour les charges générales et proportionnellement à l'utilité pour chaque lot en ce qui concerne les services collectifs et les éléments d'équipements communs.

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 et notamment lors de la division d'un lot à usage d'habitation ce dernier pour demeurer habitable ne devra pas avoir une superficie et un volume habitables inférieurs à 14 m² et 33 m³ et devra être pourvu d'un confort minimum notamment une alimentation suffisante en eau potable, une installation d'évacuation des eaux usées et d'un accès à la fourniture de courant électrique.

Les frais nécessités par une modification du règlement de copropriété (rédaction du modificatif, dépôt de l'acte et publication...) seront pris en totalité en charge par le ou les copropriétaires ayant opérés la modification.

2.4.2.27. Clause particulière

Dans le cas où un copropriétaire viendrait à acquérir des lots contigus ou non contigus et desservis par des parties communes, il pourra acquérir ces parties communes.

Il faudra cependant qu'elles soient :

- non indispensables à l'usage des autres lots
- non essentielles au respect de la destination de l'immeuble.

Il faudra alors réaliser un modificatif de copropriété créant un nouveau lot à partir de ces parties communes. Ce modificatif sera à la charge du copropriétaire concerné et devra être validé en assemblée générale.

Cette disposition s'appliquera, notamment, aux paliers et aux couloirs des étages.

Il incombera au copropriétaire de demander au Syndic l'inscription de son projet à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Lorsque deux ou plusieurs lots contigus ou superposés seront la propriété d'une même personne, celle-ci aura la possibilité de faire communiquer ces lots, par portes ou escaliers particuliers à créer, sous la surveillance d'un homme de l'art ou tout maître d'œuvre habilité et sous réserve des autorisations nécessaires à obtenir du syndicat de copropriétaires, de l'administration ou autres.

2.4.3. USAGE DES PARTIES COMMUNES

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

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de l'article qui précède.

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

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

2.4.3.1. Encombrement

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

Les halls d'entrée, escaliers, dégagements et autres endroits communs devront être laissés libres en tout temps. Notamment, et sauf dérogation accordée par l'assemblée générale, ils ne pourront en aucun cas servir de garage pour les deux-roues ou les voitures d'enfants qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garés.

Les cours, cheminements et espaces extérieurs communs ne devront pas être encombrés par un copropriétaire. Il n'est pas permis d'utiliser ces espaces pour un usage personnel, notamment en y installant une table ou des aménagements divers.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante-

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

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

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

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

Le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et espaces communs et, de façon générale, en dehors des endroits prévus à cet effet.

2.4.3.2. Aspect extérieur de l'immeuble

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

Sous réserve des stipulations du chapitre précédent, toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite sur les parties communes : Seule sera autorisée l'apposition de plaques professionnelles dont le syndic aura déterminé l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées (dans le respect toutefois de la réglementation qui régit certains ordres professionnels). En outre, l'apposition des panneaux des officiers ministériels est autorisée selon les usages.

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

2.4.3.3. Tapis d'escalier

Si des tapis sont prévus dans les escaliers, ils pourront être enlevés tous les ans pour le battage, sans que les copropriétaires et tous les autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

2.4.3.4. Règlement intérieur

Un règlement intérieur pourra être affiché et ces prescriptions rappelées au besoin par le syndic. Les propriétaires loueurs sont tenus d'en informer leurs locataires. La non observation du règlement intérieur entraînera des sanctions à l'encontre du fautif.

2.4.3.5. Emplacements de stationnement communs

Conformément à la réglementation en vigueur, la résidence dispose donc d'un stationnement PMR commun n° 10.

Ce parking est à l'usage des visiteurs des occupants de la copropriété et ne peut en aucun cas être approprié par un ou plusieurs copropriétaires et ne doit être occupé par un même véhicule que sur une courte période.

Toutefois, s'agissant d'un parking pour personnes à mobilité réduite, un copropriétaire ou occupant à mobilité réduite peut demander au syndicat des copropriétaires l'élaboration d'un contrat de mise à disposition ou de bail dudit parking et en avoir la jouissance pendant le période prévue audit contrat.

Les modalités de location de la place de stationnement PMR commune figurant sur les plans joints seront définies lors de la première assemblée générale.

Conformément à l'article 6 du décret °2017-688 du 28 avril 2017, sont ci- après reproduits les articles 1 à 5 du décret :

Article 1

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 prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article 3

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail.

Les emplacements de stationnements ne pourront servir qu'au stationnement de véhicules particuliers à l'exclusion de tout stockage ou atelier.

Le stationnement des véhicules est interdit dans tous lieux autres que ceux réservés à cet usage.

Il est interdit de stationner des caravanes, camions ou véhicules encombrants sur les emplacements de stationnements non clos.

Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres des départs et arrivées.

Les emplacements de stationnements ne pourront pas servir d'aire de lavage. Ils ne pourront pas servir non plus d'atelier de réparation de véhicules, vidanges ou travaux de mécanique.

Il n'est pas prévu de zone de rechargement pour les véhicules électriques.

Cependant, Il est précisé qu'une réservation est prévue afin de prévoir la recharge électrique de certains emplacements de stationnements. Il sera alors nécessaire de se rapprocher du syndic pour la réalisation des travaux.

Aucun emplacement ne pourra être utilisé à titre de débarras, de lieu d'entreposage de mobilier, dépôt d'épave, ou de dépôt de matériel, de quelque nature que ce soit.

L'emploi des avertisseurs sonores est formellement interdit à tout moment.

L'huile des moteurs pouvant dégrader le revêtement du sol, les propriétaires des véhicules concernés devront remédier au problème et nettoyer l'emplacement utilisé.

2.4.3.6. Equipements et services collectifs

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

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

2.4.3.7. Espaces extérieurs - Pelouse

Les espaces verts extérieurs sont des jardins d'agrément.

Les espaces extérieurs ne devront pas être encombrés ou utilisés pour un usage personnel, même temporairement.

L'entretien des arbres et autres plantations situés sur des espaces communs est du seul ressort du syndicat. Les plantations communes doivent être respectées. Il est interdit à chaque copropriétaire d'abattre, ébrancher ou mutiler les arbres et de cueillir des fleurs.

L'usage des barbecues, planchas ou assimilés est strictement interdit dans les espaces extérieurs communs.

Il est interdit de procéder au lavage des véhicules sur les espaces communs.

Les propriétaires d'animaux devront veiller à ce que ces derniers ne laissent aucune déjection dans les espaces communs.

D'une manière générale, les espaces libres autour des bâtiments, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les aires de circulation piétonnes et automobile devront être conservées par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

2.4.3.8. Local vélos

Le local vélos pourra servir à l'entreposage de tous véhicules non motorisés du type vélos, tricycles, poussettes, voitures pour enfants ou assimilés ainsi que pour les vélos électriques, mobylettes, scooters de petites cylindrées et assimilés.

Il ne pourra nullement servir à l'entreposage d'objets encombrants ou de motos.

2.4.3.9. Local poubelles

Le local poubelles est réservé aux poubelles et containers. Il ne pourra nullement y être entreposé d'encombrant.

2.4.3.10. Terrasse partagée

Il est mis à la disposition des copropriétaires une terrasse partagée au deuxième étage.

L'utilisation de cette terrasse se fera de manière libre sans aucune réservation préalable. L'accès sera cependant réalisé durant les heures d'ouvertures qui seront communiquées par le syndic sur simple demande.

En cas de nuisance, le syndic aura la possibilité de condamner l'accès à la terrasse après un vote en assemblée générale.

2.4.3.11. Entretien - Carence

En cas de carence d'un copropriétaire dans l'entretien des parties privatives lui appartenant, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir une incidence à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou encore de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, le syndic, après décision de l'Assemblée Générale, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

2.4.3.12. Dispositions diverses

De façon générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent peuvent, ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle, légale, civile, ou administrative. Ils devront notamment les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

TITRE 3 : ORGANISATION ET GESTION DE LA COPROPRIETE

Il est précisé ici que cette 3^{ème} partie ne saurait se substituer à la législation et la réglementation applicable aux copropriétés. Si suite à des modifications du texte de loi intervenues après la rédaction du règlement de copropriété certaines dispositions de cette partie devenaient contraires ou plus restrictives que la réglementation applicable, elles seront réputées nulles et sans effet.

3.1. REGLEMENT – PROVISION - GARANTIE

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses de l'année précédente.

3.1.1. FINANCEMENT

Budget prévisionnel de la copropriété :

Le budget prévisionnel de la copropriété doit faire face à l'ensemble des frais courants de maintenance, de fonctionnement, d'administration courante et d'équipements communs de la copropriété.

Il sera voté dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires verseront au syndic :

1) une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera arrêté par l'assemblée générale, et qui ne peut dans tous les cas excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel.

2) au début de chaque exercice, ou au premier jour de chaque trimestre, une provision, égale au quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré sauf si l'AG fixe des modalités différentes.

3) des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée.

4) le fonds de travaux conformément aux dispositions de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision égale au plus au tiers du montant du devis estimatif de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

3.1.2. PROVISIONS EN CAS DE DÉMEMBREMENT DE PROPRIÉTÉ

L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

3.1.3. RECouvreMENT ET DÉPÔT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale.

3.1.4. INDEMNITÉS DE RETARD

La provision est exigible le premier jour du trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'Assemblée Générale. Les sommes dues au titre du présent article portent intérêts, fixé au taux légal en matière civile et sont dues à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant. Tout mois commencé sera compté entièrement. Cette pénalité ne pourra excéder la moitié de la somme demandée

Sauf dispositions législatives contraires, la copropriété devra constituer un fonds de travaux obligatoire conformément à la loi en vigueur.

3.1.5. INDIVISIBILITÉ SOLIDARITÉ DES DÉBITEURS

Les dettes dues au titre d'un lot à l'égard du syndicat sont indivisibles.

Le syndicat pourra en exiger l'entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Si un ou plusieurs lots appartiennent indivisément à plusieurs copropriétaires, ces derniers seront solidairement tenus des charges envers le syndicat, lequel pourra exiger l'entier paiement de n'importe lequel des indivisaires.

Les nus propriétaires, les usufruitiers, les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront, de la même manière que ci-dessus, solidaires envers le syndicat. Tous les frais entraînés par la ou les significations prévues par l'article 877 du code civil seront à la charge des héritiers.

3.1.6. OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIÉTÉ

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances du syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

3.2. MUTATIONS - CONSTITUTION DE DROITS REELS

3.2.1. MUTATIONS À TITRES ONÉREUX

Conformément à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, le vendeur devra présenter au notaire de l'acquéreur, un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

A défaut, l'avis de mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété, par lettre recommandée avec accusé de réception. Avant l'expiration d'un délai de 15 jours à compter de la réception de cet avis, si le copropriétaire vendeur n'est pas libre de toute obligation envers le syndicat de copropriété, le syndic doit former au domicile élu par le vendeur, par exploit d'huissier, opposition au versement des fonds dans la limite des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, pour obtenir le paiement de ces sommes. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance.

Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions précédemment énoncées est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial, mentionné à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965.

En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau propriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat au paiement des sommes en recouvrement postérieurement à la mutation. Il ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au syndicat.

3.2.2. MUTATIONS PAR DONATION, LEGS, SUCCESSION OU DE TOUTE AUTRE MUTATION À TITRE GRATUIT

Le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

3.2.3. INFORMATION DES PARTIES

En vue de l'information des parties, le syndic adresse avant l'établissement de l'un quelconque des actes de mutation visés dans le présent article, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un état daté indiquant, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes.

- a. Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
 Dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat
 Dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée générale mais non encore exécutée.
- b. Eventuellement le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision à quelque titre que ce soit, ainsi que les décisions de l'assemblée générale d'où résultent ces avances et provisions.
- c. S'il y a lieu, le montant des sommes restant dues à un titre quelconque au syndicat et leur justification.
- d. Ce montant des charges afférentes au lot concerné pour le dernier exercice approuvé et dernier budget prévisionnel voté.

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

3.2.3.1. Notification des mutations - Election de domicile

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit devront dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leur qualité héréditaire dans les conditions de l'article "mutations par décès". En cas de cessation de l'indivision, le Syndic devra en être informé dans le mois de cet événement selon les modalités fixées au même article.

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'habitations, tout transfert de l'un de ces droits, sera 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 comportera la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant du mandataire.

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.

3.3. SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES - ASSEMBLEES GENERALES

3.3.1. SYNDICAT

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

Ce syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même

contre certains des copropriétaires, il peut modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic ainsi qu'il est dit ci-après.

Le syndicat des copropriétaires a pour dénomination :

Syndicat des copropriétaires « LIKE »
--

Le syndicat prendra naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires différents. Il continuera tant que l'immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents. Il prendra fin si la totalité de cet immeuble vient à appartenir à une seule personne.

Son siège est au domicile du syndic.

3.3.2. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - CONVOCATIONS

Le syndic convoquera l'Assemblée Générale des copropriétaires chaque fois qu'il jugera utile et, au moins, une fois l'an. Les convocations sont adressées aux copropriétaires dans la forme et les délais imposés par la loi.

Tout copropriétaire pourra solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations.

Il pourra être tenu des assemblées générales spéciales regroupant uniquement les copropriétaires d'une partie commune spéciale et destinées à évoquer exclusivement des décisions spécifiques à ces parties communes spéciales.

3.3.3. TENUE DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'assemblée Générale se réunit soit dans l'immeuble, soit dans un autre lieu fixé par la convocation qui pourra notamment être le bureau du syndic. Sous réserve du respect des dispositions réglementaires, les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

L'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages et, en cas d'égalité de suffrages entre eux, le président est désigné par voie de tirage au sort parmi les copropriétaires présents et ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Sous réserve du respect des dispositions réglementaires, les copropriétaires peuvent voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale.

3.3.4. REPRÉSENTATION AUX ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'Assemblée du Syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Chaque copropriétaire peut, dans le respect de la loi en vigueur, se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée.

Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat.

En cas d'indivision d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera défini d'un commun accord entre les indivisaires. A défaut d'accord ou de notification au syndic du mandataire commun, le mandataire sera ainsi défini :

- Si les indivisaires possèdent chacun une quote-part de droits différente, l'indivisaire possédant le plus grand nombre de quotes-parts de droits représentera l'indivision
- Si les indivisaires possèdent chacun la même quote-part de droits, le représentant de l'indivision sera :
 - o si un seul des indivisaires occupe le local : l'occupant des lieux.
 - o si plusieurs indivisaires occupent le local : une personne désignée par le président du tribunal judiciaire, à la requête d'un des indivisaires ou du Syndic

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représenté par le nu-propriétaire est de droit le mandataire commun.

3.3.5. MAJORITÉS

3.3.5.1. Attribution de voix

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de parties communes.

Toutefois, à l'exception des copropriétés de 2 lots et sous réserve des dispositions de la loi applicable au jour de l'assemblée générale, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

3.3.5.2. Prise de décision de l'Assemblée Générale

Concernant les parties communes spéciales, seuls les copropriétaires concernés peuvent voter et ce, proportionnellement à leur quote-part de charges dans les parties communes spéciales concernées.

Les décisions régulièrement votées obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés ; elles seront notifiées aux absents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée, certifié par le syndic.

3.4. SYNDIC DE COPROPRIETE - ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

3.4.1. SYNDIC

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale de ceux-ci qui fixe la durée de ses fonctions. Il peut être choisi parmi ou en dehors des copropriétaires. Il est rééligible.

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les copropriétaires au moins trois mois à l'avance.

La rémunération du syndic sera fixée en l'Assemblée Générale selon les critères définis par la loi.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire pourra être désigné par une décision de justice.

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'Assemblée Générale.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs du juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine Assemblée Générale des actions introduites.

3.4.1.1. Syndic provisoire

3.4.1.1.1. Dénomination

La société LUGO GESTION IMMOBILIERE, rue Jean BERTIN – 26000 VALENCE est nommée Syndic provisoire de la Copropriété à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il sera notamment chargé d'organiser la première Assemblée Générale.

3.4.1.1.2. Obligations et mandats particuliers

1. Suivi des consommations : Le syndic devra souscrire des contrats abonnements des services généraux eau et électricité. Il souscrira aussi les contrats d'abonnement et d'entretien des compteurs divisionnaires. Le syndic pourra faire installer par le service concessionnaire des compteurs d'eau individuels. Les frais liés à cette installation seront refacturés à chaque copropriétaire concerné.
2. Sécurité : Le syndic devra souscrire :
 - a. Les contrats d'entretien et de maintenance obligatoires des équipements collectifs de la copropriété
 - b. Le contrat d'assurance de l'immeuble dès que les parties communes de celui-ci auront été livrées par le promoteur, et ce, même si cette livraison intervient avant la tenue de la 1ère assemblée générale.
3. Prise de possession des Parties Communes : le syndic provisoire à pouvoir de prendre possession au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires des diverses parties communes et de faire établir par le maître d'ouvrage et de signer tout procès-verbal de prise de possession, avec ou sans réserve.

4. Budget provisoire : Le syndic provisoire établira un budget prévisionnel provisoire, tant au titre du premier équipement que pour la gestion de l'immeuble et arrêtera les avances et provisions qui pourront être exigées des copropriétaires tant avant leur entrée dans les lieux que jusqu'à la tenue de la première assemblée générale du Syndicat.

5. Engagements : Le syndicat des copropriétaires se trouvera valablement engagé par les actes passés préalablement à la naissance de la copropriété et très spécialement ceux concernant tous contrats de prestations de services et/ou conventions d'exploitation, soit par l'auteur du placement dans le statut de la copropriété, soit par le syndic provisoire nommé, pour les besoins de l'administration et de la gestion ultérieure de l'immeuble, tels que les contrats d'abonnement relatifs à l'eau, à l'électricité, au téléphone, au câble, les contrats relatifs au personnel de la copropriété, les contrats de location de compteurs, les contrats d'assurance incendie et multirisques habitation, les contrats de prestations pour la sécurité, le gardiennage.

3.5. CONSEIL SYNDICAL

3.5.1. COMPOSITION

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur toutes questions concernant le syndic, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité légale, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.

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

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par la loi.

3.5.2. ELECTION

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'Assemblée Générale notamment parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'Assemblée Générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié à tous les copropriétaires.

L'assemblée générale peut décider, sous réserve des dispositions de la loi applicable, de ne pas instituer de conseil syndical.

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

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Les fonctions de Président et de membre du conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les copropriétaires ont la possibilité de décider d'opter pour un conseil syndical aux pouvoirs renforcés. L'étendue et les dispositions de la délégation de pouvoirs respecteront la réglementation en vigueur.

3.5.3. RÉUNION

Le conseil syndical se réunit à la demande du président, d'un de ses membres ou à celle du syndic. Le conseil syndical rend compte devant l'Assemblée Générale chaque année de l'exécution de sa mission. Les membres suppléants peuvent être convoqués à titre consultatif aux réunions du conseil syndical.

En cas d'administration coopérative, le président du conseil syndical, ayant la qualité de syndic, participe obligatoirement aux réunions du conseil syndical qu'il convoque.

En cas d'empêchement du président, le vice-président le supplée et convoque le conseil syndical qu'il préside.

3.6. RISQUES CIVILS ET ASSURANCES

3.6.1. ASSURANCE DE L'IMMEUBLE

L'immeuble devra être régulièrement assuré, avec le matériel commun, à une ou plusieurs Compagnies d'une solvabilité reconnue contre :

1) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les accidents de quelque nature qu'ils soient, la perte de jouissance, le recours des locataires et des voisins, les dégâts des eaux et le bris des glaces (cette assurance s'appliquera tant à toutes les parties communes qu'aux parties de l'immeuble appartenant privativement à chaque copropriétaire, sauf embellissements ayant un caractère artistique fait par ces derniers).

2) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparations, etc). Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes.

3) La responsabilité civile pour les accidents du travail pouvant survenir à tout préposé salarié des propriétaires.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incomberont, le montant de ces primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront désignées par le syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

3.6.2. ASSURANCE DU COPROPRIÉTAIRE ET SINISTRE

Chaque copropriétaire est tenu de souscrire une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire par accession des Biens.

Chaque copropriétaire souscrira également une police d'assurance destinée à garantir les dommages pouvant atteindre tous les aménagements qu'il aura pu apporter à l'immeuble ainsi qu'à tous les biens meubles, matériels et marchandises contenues à l'intérieur ainsi que les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il est susceptible d'encourir vis-à-vis des tiers et des voisins, y compris le trouble de jouissance.

Chaque copropriétaire fera ainsi assurer convenablement contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, son mobilier et, le cas échéant, celui mis à sa disposition, ainsi que le recours des voisins et les autres risques locatifs.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités collectives allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le syndic, en présence d'un copropriétaire désigné par l'Assemblée Générale et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette Assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Dans le cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telle qu'elle serait finalement décidée par l'Assemblée Générale, le syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

En conséquence, le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obliger ce dernier à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'Assemblée des copropriétaires. Il devra notamment obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la partie d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du syndic assisté ainsi qu'il est dit ci-dessus et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du 13 Juillet 1930.

3.7. AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATION

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués dans les conditions prévues par la loi.

3.8. RECONSTRUCTION

3.8.1. DESTRUCTION D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN

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

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

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

3.8.2. DESTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

En cas de destruction totale ou partielle de l'ensemble immobilier, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans un délai de deux mois du sinistre, pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

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

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

Répartition des dépenses non couvertes par les indemnités d'assurances

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

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

3.8.3. CAS DE NON RECONSTRUCTION

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

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

b) En cas de destruction partielle, le syndicat rachètera les droits dans l'ensemble immobilier appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés. Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'ensemble immobilier, par simple ordonnance, sur requête de la partie la plus diligente.

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

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

3.9. CONTESTATIONS

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans le délai réglementaire à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai imposé par la loi à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés en application des articles 25 et 26 de la loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du 10 juillet 1965, le tribunal Judiciaire, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action y est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

Toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37 et 42 de la loi du 10 juillet 1965, et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites.

Lorsque le juge, en application de l'alinéa précédent, répute non écrite une clause relative à la répartition des charges, il procède à leur nouvelle répartition.

Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause, à titre particulier des copropriétaires, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier.

3.10. MODIFICATION DU RÈGLEMENT - LITIGES

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

3.10.1. MODIFICATIONS INTERDITES

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

3.10.2. MODIFICATION DES CHARGES

Lorsqu'une modification de charges sera votée par l'assemblée générale des copropriétaires, celle-ci sera effective à compter du prochain exercice comptable, sauf notification contraire dans la décision de l'assemblée générale.

3.10.3. MISE EN CONFORMITÉ DU RÈGLEMENT

L'assemblée générale pourra décider à la majorité de l'article 24 toutes les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement.

3.11. DISPOSITIONS FINALES

3.11.1. 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.

3.11.2. FRAIS

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

3.11.3. PRISE EN COMPTE D'UN ÉVÈNEMENT SANITAIRE

Le notaire soussigné rappelle l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les modalités de convocation et de déroulement des assemblées sus-relatées dans la mesure où des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence les modifieraient temporairement.

3.11.4. IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIÉTAIRES

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.

3.11.5. RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIÉES À L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

3.11.5.1. 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.

3.11.5.2. 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.

3.11.5.3. 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...).

3.11.6. 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.

A - Pour l'ensemble des copropriétaires

- 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.

B - Pour chacun des copropriétaires

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.

C - 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.

3.11.7. ENREGISTREMENT - PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée au service de la publicité foncière de RENNES 1, dans le mois de sa date, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Un droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu.

Comprenant deux dispositions indépendantes (l'état descriptif de division et le règlement de copropriété) donnant toutes deux ouverture à la taxe de publicité foncière fixe de 125 euros, un seul droit fixe de 125 euros prévu par l'article 680 du Code général des impôts sera perçu. En effet, par mesure de simplification, lorsque les dispositions indépendantes d'un même acte donnent toutes, considérées isolément, ouverture à des droits fixes d'enregistrement, seul est perçu le droit fixe le plus élevé (BOI-ENR-DG-20-20-60-20120912 numéro 80).

3.11.8. CONTRIBUTION DE SÉCURITÉ IMMOBILIÈRE

La contribution prévue à l'article 879 du Code général des impôts sera perçue au taux fixe de 15 euros en application de l'article 881 M dudit Code pour l'état description de division volumétrique.

3.11.9. POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE

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 collaborateur 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.

3.11.10. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES 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 délégataire, 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 et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union 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 personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles 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. Elles 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 personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contactées 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.

3.11.11. CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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.

3.11.12. LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE N°1 : POUVOIRS REQUERANT
- ANNEXE N°2 : PLANS

3.11.13. FORMALISME LIÉ 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.

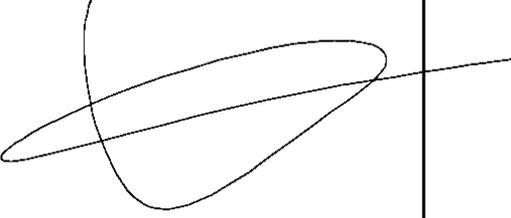
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

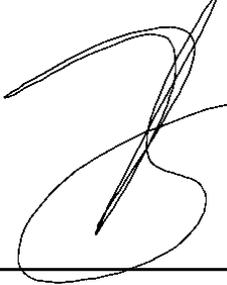
DONT ACTE sans renvoi

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>Mme GUYOT Laurianne représentant de la société dénommée SCCV FOUGERES a signé</p> <p>à RENNES le 22 novembre 2022</p>	
---	--

<p>et le notaire Me CHARPENTIER MATAR a signé</p> <p>à L'OFFICE L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX LE VINGT DEUX NOVEMBRE</p>	
--	--



Orientation du Nord indicative

LEGENDE	
	Teinte de repérage des lots
	Teinte de repérage des parties communes
	Numéro du lot de copropriété
	Accès au lot de copropriété

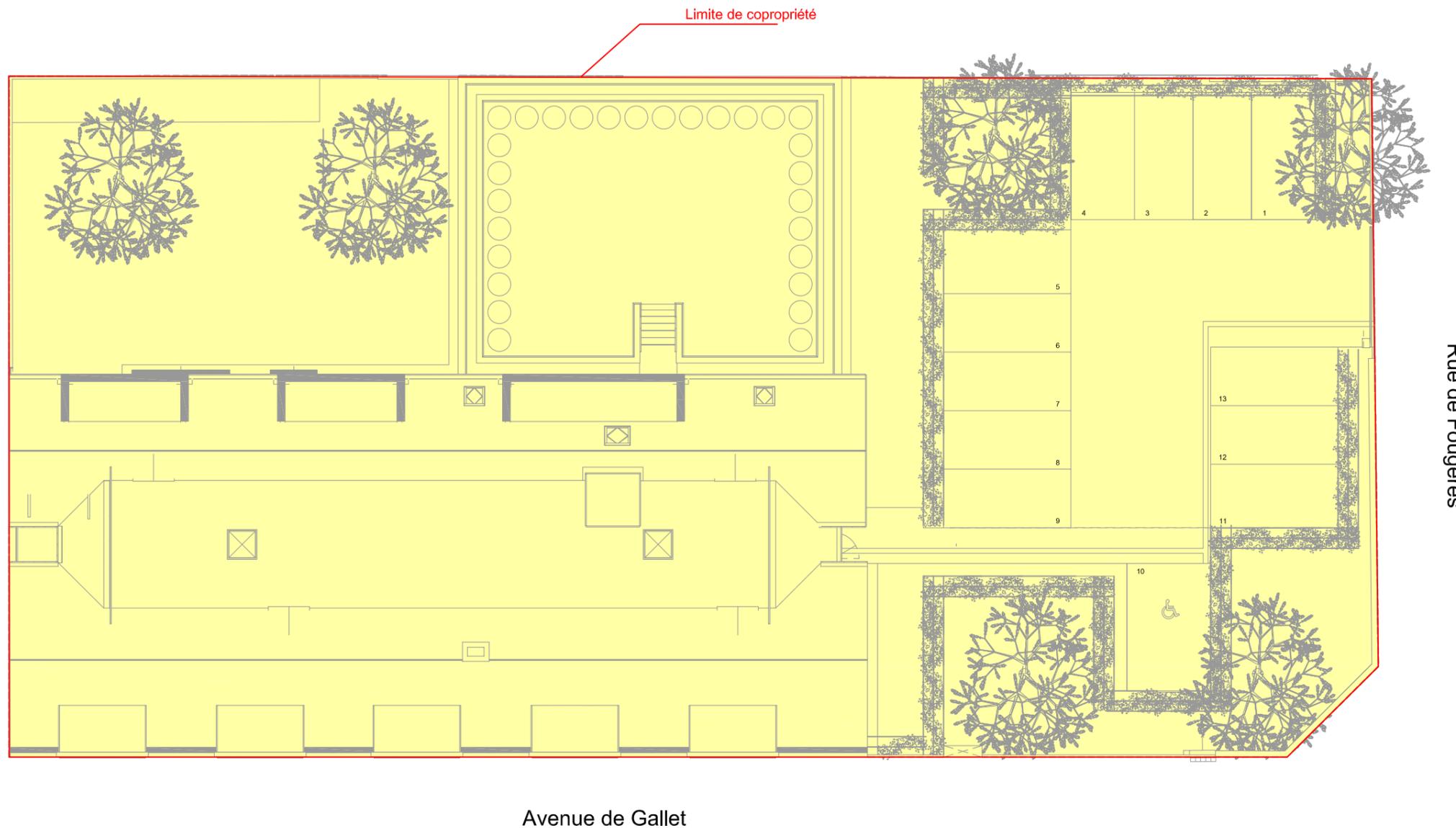
CROQUIS DE LOCALISATION

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de RENNES

Section IW 181 et 182
282, Rue de Fougères

"LIKE"

Plan de Masse



Échelle: 1/ 200

Date : 18 novembre 2022

Dossier n° : 220672

Indice : C



Fond de plan dressé par la société "RBT", Maîtrise d'Oeuvre d'exécution à Nantes, et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en copropriété par **Stéphane AVERTY**, Géomètre-Expert.
Société HAMEL Géomètre-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél. 02 99 62 52 10 - acigne@hamel-ge.com.

*Immeuble soumis au Statut de la Copropriété
Plan à annexer à l'Etat Descriptif de Division*

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "MAR_FOU_P00_Plan de masse.dwg" transmis le 8 septembre 2022 par la société "Réalités". Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.



Orientation du Nord indicative

LEGENDE	
	Teinte de repérage des lots
	Teinte de repérage des parties communes
	Numéro du lot de copropriété
	Accès au lot de copropriété

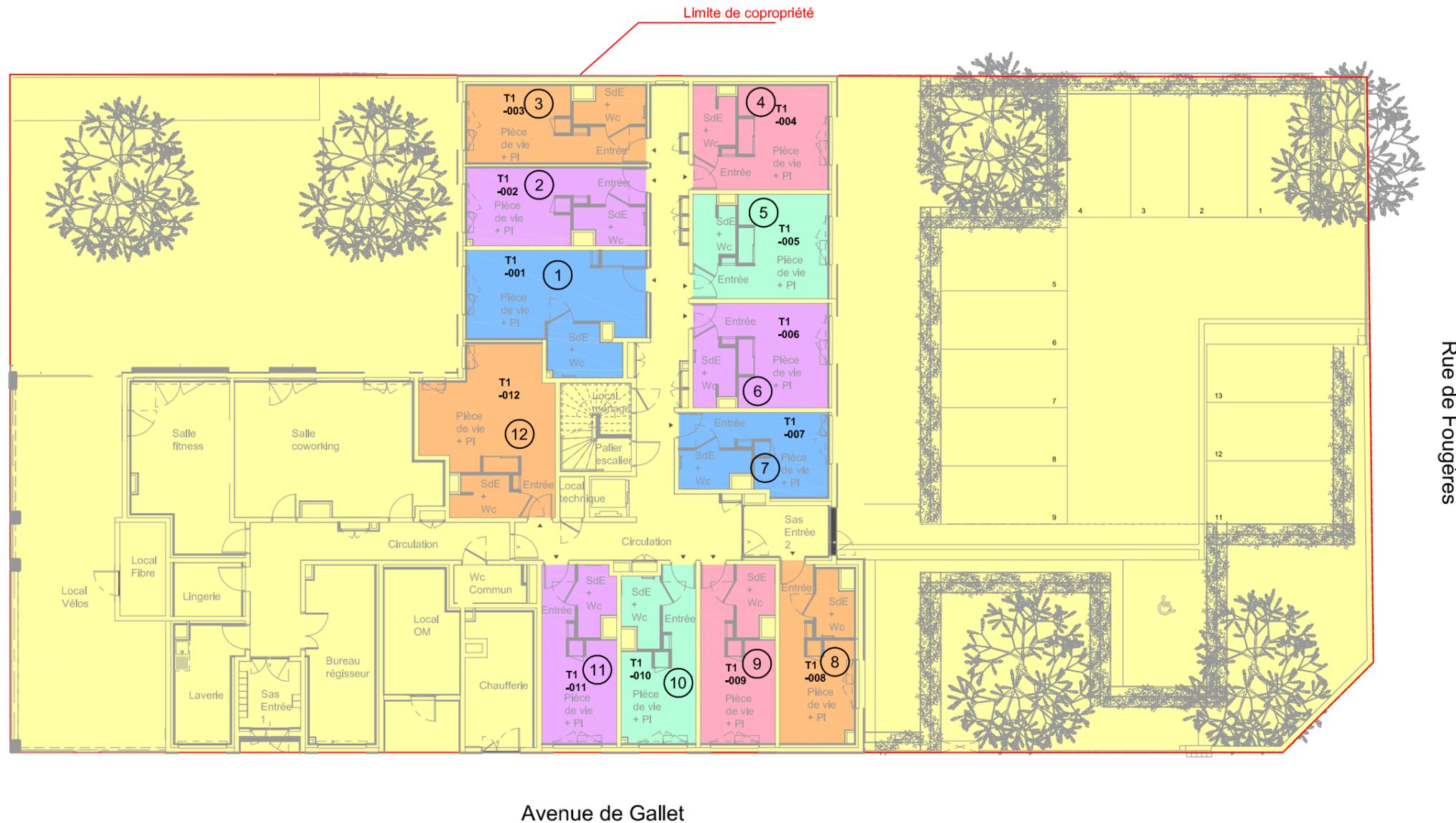
CROQUIS DE LOCALISATION

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de RENNES

Section IW 181 et 182
282, Rue de Fougères

"LIKE"

Rez-de-Chaussée



Échelle: 1/ 200

Date : 18 novembre 2022

Dossier n° : 220672

Indice : C

*Immeuble soumis au Statut de la Copropriété
Plan à annexer à l'Etat Descriptif de Division*



Fond de plan dressé par la société "RBT", Maîtrise d'Oeuvre d'exécution à Nantes, et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en copropriété par **Stéphane AVERTY**, Géomètre-Expert.
Société HAMEL Géomètre-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél. 02 99 62 52 10 - acigne@hamel-ge.com.

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "MAR_FOU_P01_Plan niveau RdC.dwg" transmis le 8 septembre 2022 par la société "Réalités". Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.



Orientation du Nord indicative

LEGENDE	
	Teinte de repérage des lots
	Teinte de repérage des parties communes
	Numéro du lot de copropriété
	Accès au lot de copropriété

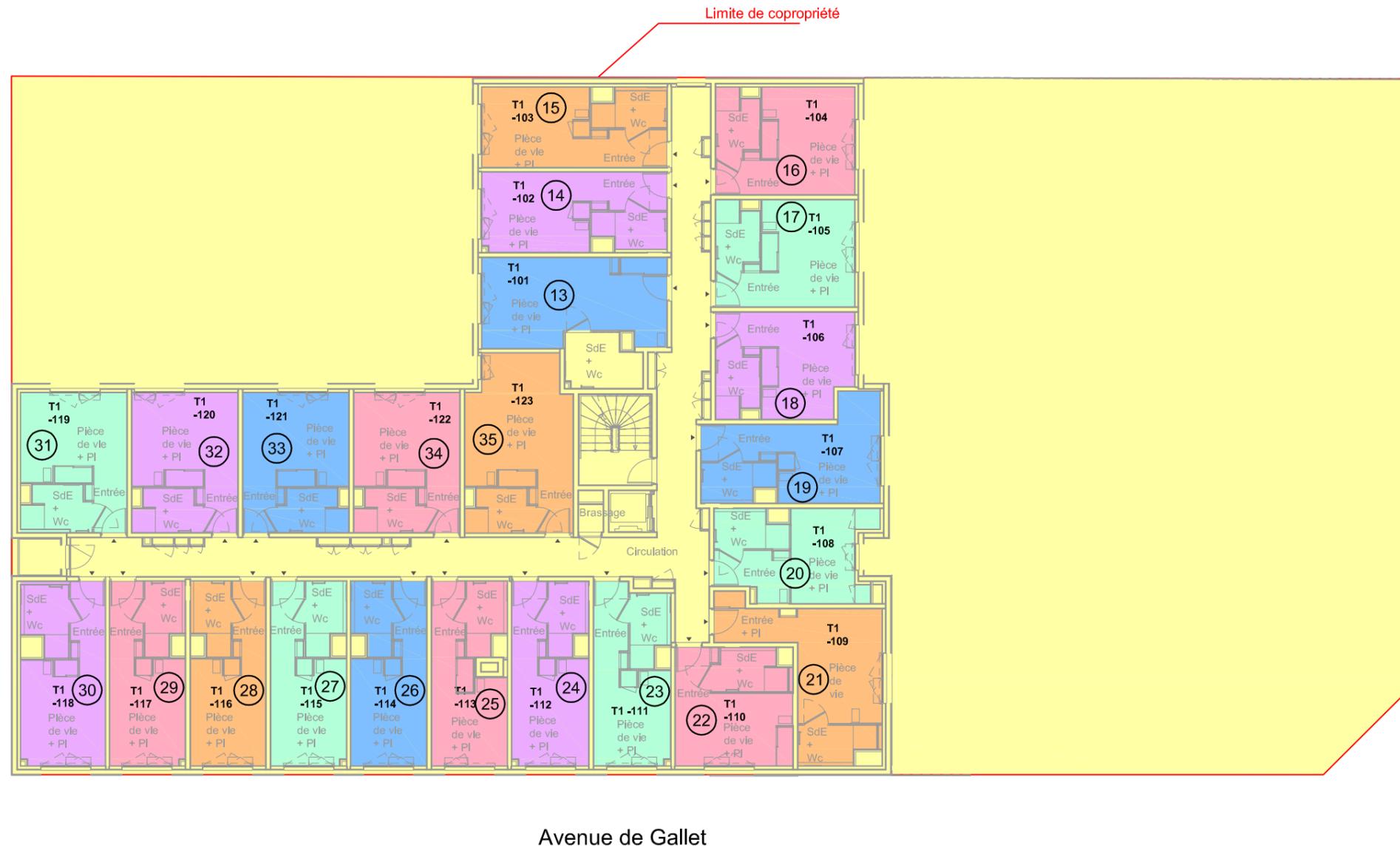
CROQUIS DE LOCALISATION

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de RENNES

Section IW 181 et 182
282, Rue de Fougères

"LIKE"

Premier Etage



Échelle: 1/ 200

Date : 18 novembre 2022

Dossier n° : 220672

Indice : C

*Immeuble soumis au Statut de la Copropriété
Plan à annexer à l'Etat Descriptif de Division*



Fond de plan dressé par la société "RBT", Maîtrise d'Oeuvre d'exécution à Nantes, et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en copropriété par **Stéphane AVERTY**, Géomètre-Expert.
Société HAMEL Géomètres-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél. 02 99 62 52 10 - acigne@hamel-ge.com.

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "MAR_FOU_P02_Plan niveau R+1.dwg" transmis le 8 septembre 2022 par la société "Réalités". Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.



Orientation du Nord indicative

LEGENDE	
	Teinte de repérage des lots
	Teinte de repérage des parties communes
	Numéro du lot de copropriété
	Accès au lot de copropriété

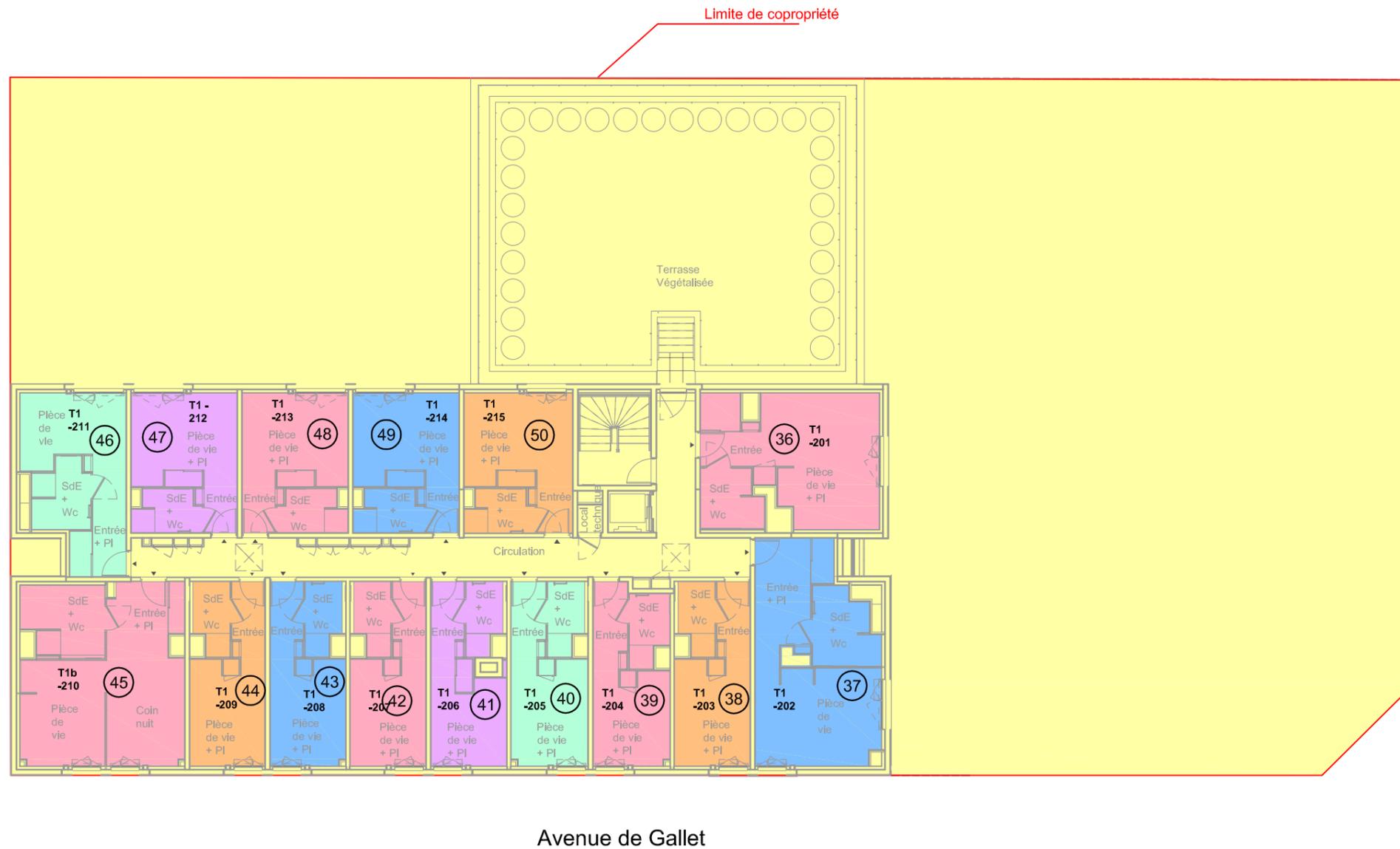
CROQUIS DE LOCALISATION

Département d'Ille-et-Vilaine
Commune de RENNES

Section IW 181 et 182
282, Rue de Fougères

"LIKE"

Deuxième étage



Échelle: 1/ 200

Date : 18 novembre 2022

Dossier n° : 220672

Indice : C



Fond de plan dressé par la société "RBT", Maîtrise d'Oeuvre d'exécution à Nantes, et complété pour les besoins de l'état descriptif de division en copropriété par **Stéphane AVERTY**, Géomètre-Expert.
Société HAMEL Géomètres-Experts, 10 Z.A. Le Boulais - 35690 ACIGNE
Tél. 02 99 62 52 10 - acigne@hamel-ge.com.

*Immeuble soumis au Statut de la Copropriété
Plan à annexer à l'Etat Descriptif de Division*

Ce plan a été établi à partir du fichier informatique intitulé "MAR_FOU_P03_Plan niveau R+2.dwg" transmis le 8 septembre 2022 par la société "Réalités". Le présent document exprime la figure et les dispositions générales des locaux d'après les plans projets fournis. Des variations peuvent intervenir en fonction des nécessités ou tolérances d'exécution en ce qui concerne l'aménagement des locaux et devront faire l'objet d'une mise à jour du document.

PROCURATION

LA SOUSSIGNEE :

La Société dénommée **SCCV FOUGERES**, Société Civile de Construction Vente au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à SAINT-HERBLAIN (44800), 1 impasse Claude Nougaro - CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 890294937 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES.

Représentée par Madame Isabelle MEGNEGNEAU, agissant en sa qualité de Directrice Générale Déléguée de la Région Bretagne de la Société dénommée **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE**, société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est situé à SAINT HERBLAIN CEDEX (44803) 1 Impasse Claude Nougaro CS 10333, identifiée au SIREN sous le numéro 480772326 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES, nommée à cette fonction aux termes d'un procès-verbal de l'associé unique en date du 27 novembre 2019 qui demeurera annexé aux présents actes, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu tant dudit procès-verbal que de l'article 17.2.4 des statuts.

La Société **REALITES MAITRISE D'OUVRAGE** agissant elle-même en qualité de gérante de la Société **SCCV FOUGERES**, nommée à cette fonction aux termes des statuts constitutifs de ladite Société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes de l'article 23 des statuts.

Ci-après dénommée le "**CONSTITUANT**".

Lequel **CONSTITUANT** a, par ces présentes, constitué pour mandataire :

Madame Zoélie CHRISTMANN, clerc de notaire, domiciliée au titre de ses fonctions à RENNES (35000) 14 avenue Janvier, ou à défaut, tout collaborateur de la société dénommée "LEXONOT", société par actions simplifiée titulaire d'offices notariaux, ayant son siège social à RENNES (Ille et Vilaine), 14 avenue Janvier,

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

A L'EFFET DE :

-I- VENDRE à l'amiable, aux charges et conditions que le mandataire jugera convenables et telles qu'elles résulteront des contrats de réservation ou des compromis de vente passés entre la société dénommée **SCCV FOUGERES**, et tout réservataire ou acquéreur, et notamment procéder à toute vente en l'état futur d'achèvement conformément aux dispositions des articles L 261-1 et suivants et R 261-1 et suivants du Code la construction et de l'habitation ou vente d'immeuble achevé, portant sur les biens et droits immobiliers dépendant de l'ensemble immobilier dont la désignation suit :

DESIGNATION

A RENNES (Ille et Vilaine) 282 rue de Fougères

Un ensemble immobilier dénommé « LIKE », en cours de construction, qui comprendra à son achèvement un unique bâtiment composé d'un rez-de-chaussée et de deux étages comprenant :

Extérieurs :

Locaux et espaces communs :

- terrain d'assiette
- circulations piétons et jardinières
- les espaces verts communs
- 13 emplacements de stationnements dont un PMR

Bâtiment :

Rez-de-chaussée :

Locaux et espaces communs :

- un escalier donnant accès aux étages
- un ascenseur donnant accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- 2 sas d'entrée
- local ménage
- local technique
- salle coworking avec cuisine commune
- salle fitness
- local fibre
- local vélo
- lingerie
- laverie
- bureau régisseur
- local d'ordures ménagères
- WC commun
- chaufferie

Locaux privatifs :

- douze appartements

1er étage :

Locaux et espaces communs :

- un escalier d'accès aux étages
- un ascenseur d'accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- un local brassage

Locaux privatifs :

- vingt-trois appartements

2ème étage :

Locaux et espaces communs :

- un escalier d'accès aux étages
- un ascenseur d'accès aux étages
- un couloir menant aux appartements
- un local technique
- une terrasse végétalisée

- un escalier pour accès à la terrasse végétalisée

Locaux privatifs :

- quinze appartements

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
IW	181	282 Rue de Fougères	00ha.09a.27ca.
IW	182	282 Rue de Fougères	00ha.05a.00ca.
TOTAL			00ha.14a.27ca.

Ce tènement foncier a fait l'objet d'un bornage amiable le 15 mars 2022 par le Cabinet HAMEL, géomètre-expert à ACIGNE (35690) 10 ZA Le Boulais. La superficie réelle définie par ce bornage est de 1427 m².

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné fera l'objet, préalablement à la première vente en l'état futur d'achèvement, d'un état descriptif de division et règlement de copropriété à recevoir par Maître Matar CHARPENTIER, notaire à RENNES, ou tout notaire de l'Office Notarial LEXONOT sis à RENNES (35000) 14 avenue janvier, et dont une copie authentique sera publiée au service de la publicité foncière de RENNES 1.

Les fractions divisées et indivises qui seront plus amplement désignées aux termes des actes de vente.

Moyennant les prix indiqués dans les contrats de réservation ou les compromis de vente et leurs avenants éventuels.

Etablir la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble.

Déclarer que l'acquéreur sera propriétaire des biens acquis tels qu'ils existeront au jour de la signature de l'acte authentique de vente au regard de l'avancement des travaux, ainsi que des quotes-parts des parties communes s'y rattachant.

Reconnaître que l'acquéreur deviendra propriétaire des ouvrages à venir pour l'achèvement de l'immeuble au fur et à mesure de leur exécution et de leur édification, par voie d'accession.

Fixer l'époque d'entrée en jouissance à la date de la signature de l'acte authentique pour les biens achevés et à l'achèvement de l'immeuble pour les biens acquis en état futur d'achèvement.

Constituer tout séquestre.

Recevoir le prix.

Solder au moyen du prix, tout encours de prêt hypothécaire ou non,

Verser les fonds transitant par la comptabilité du notaire à la **BANQUE PALATINE** au compte ouvert au nom du vendeur sous le numéro **21192010172**.

Consentir toutes délégations aux créanciers inscrits s'ils existent, accepter toutes garanties, transporter avec ou sans garantie, tout ou partie du prix de vente, toucher le prix de transport.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres déclarations notamment comme le **CONSTITUANT** le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal ou contractuel à la libre disposition de ses biens par suite de redressement, de liquidation judiciaire, existence de droit de préemption autres que ceux pouvant résulter des règles de l'urbanisme et de l'aménagement foncier.
- Que son siège social est celui indiqué en tête des présentes, et qu'il dépend Centre des impôts de RENNES, où il est identifié sous le numéro FR08890294937.
- Et que les biens vendus sont libres de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale.

Obliger le **CONSTITUANT** à toutes garanties et au rapport de toutes justifications et mainlevées, et de tous certificats de radiation pouvant être révélés par l'état hypothécaire qui sera délivré lors de la publication de la vente.

De toutes sommes reçues, donner quittance, consentir toutes mentions ou subrogations, avec ou sans garantie ainsi que toute limitation de privilège et toutes antériorités, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque et action résolutoire, et consentir la radiation de toutes inscriptions, le tout avec ou sans constatation de paiement, dispenser tous notaires de prendre inscription même pour sûreté des charges et obligations pouvant incomber à l'Acquéreur à quelque titre que ce soit et leur donner toutes décharges de responsabilité à cet égard.

A défaut de paiement, exercer toutes poursuites nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention de tous jugements et arrêts, produire à tous ordres et distributions, toucher le montant de toutes collocations.

-II- INTERVENIR A TOUT ACTE DE VENTE entre la société dénommée **SCCV FOUGERES** et tout acquéreur, **à l'EFFET DE CEDER L'ANTERIORITE DU RANG DE SON HYPOTHEQUE LEGALE SPECIALE DE VENDEUR** et de renoncer à l'action résolutoire lui profitant en vertu de l'article 1654 du Code civil, et ce, au profit des banques ou établissements financiers auxquels l'acquéreur de lot(s) de copropriété se réserverait de faire ultérieurement appel en vue du financement à due concurrence du prix de son acquisition.

En conséquence, Madame Isabelle MEGNEGNEAU, es-qualité, donne d'ores et déjà tous pouvoirs à tout collaborateur de l'office notarial LEXONOT à l'effet :

- d'intervenir à tout acte de prêt pouvant être consenti aux acquéreurs de lots de l'ensemble immobilier ci-dessus;

- de céder au profit du ou des établissements **PRETEURS** le rang hypothécaire du **VENDEUR** ;

- de consentir que dans tous ordres et distributions ayant pour objet le prix de vente du gage, la banque ou l'établissement financier soit colloqué par préférence au **VENDEUR** pour le montant total de sa créance en principal, intérêts et accessoires ;

- de consentir à ce que l'indemnité à payer en cas d'incendie par les compagnies assurant l'immeuble soit versée dans les caisses de la banque ou de l'établissement financier ayant consenti le ou les prêts à l'**ACQUEREUR**, et ce par préférence au **VENDEUR** ;

- s'engager à ne pas user de l'action résolutoire sans l'accord formel de la banque ou de l'établissement financier ayant accordé le ou les prêts aux acquéreurs de lots de l'ensemble immobilier ;

- généralement faire le nécessaire et signer tous actes.

- Déclarer que tous les frais, droits et émoluments de la cession d'antériorité et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront à la charge des acquéreurs de lots de l'ensemble immobilier concernés par cette cession d'antériorité.

-III- SIGNER les actes préalables, à savoir l'acte de dépôt des pièces relatives à l'ensemble immobilier et l'acte établissant l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de la résidence LIKE à RENNES.

-IV- PROCEDER AUX DEPOTS de tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs concernant l'ensemble immobilier, notamment le dépôt de pièces final et le dépôt du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage et tous actes nécessités par la mise en conformité avec les dispositions relatives à la publicité foncière.

-V- ETABLIR, s'il y a lieu, tout acte de constitution de servitudes ou de rétrocession de parcelles.

INFORMATION

PRISE EN COMPTE D'UN EVÈNEMENT SANITAIRE

Les parties attestent être instruites de l'impact d'une crise sanitaire à l'image de celle de la Covid-19 en ce qui concerne les effets potentiels sur les délais d'exécution d'un contrat.

Si une telle crise venait à se reproduire pendant le délai de réalisation des présentes, et que des dispositions d'origine légale ou réglementaire prises en conséquence reportaient les délais d'instruction de certains documents nécessaires à la perfection des présentes, ce délai de réalisation serait automatiquement prorogé d'un temps égal, aucun acte instrumentaire de prorogation n'étant alors nécessaire entre les parties.

PLURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des personnes physiques au contrat en opposition d'intérêt ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le mandant ratification de l'acte.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, documents et pièces, élire domicile, et généralement faire le nécessaire.

Fait à

Le :

Signature (précédée de la mention « *Bon pour pouvoir* ») :

DocuSigned by:

 9235718B094A408...

Liste des annexes :

- Plans

- Pouvoirs REQUERANT