

BEAUNE

Rue Sainte Marguerite

VOLUMES 2, 4, 6 et 14

"RESIDENCE PAUL BOUCHARD"

- IV -

Règlement de copropriété

Modificatif n°

Etabli par Me ECHIVARD *le*

PUBLIE AU BUREAU DES HYPOTHEQUES

DE BEAUNE le

VOLUME n°

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

BEAUNE, le 19 JUILLET 1999

Etabli par Jacques VUILLEMENOT, Géomètre Expert DPLG,
20 rue de la Chartreuse, BP 304, 21208 BEAUNE Cédex
Tel : 03.80.24.62.20 - Fax : 03.80.24.78.29



BEAUNE

ENSEMBLE IMMOBILIER COMPLEXE

VOLUMES 2, 4, 6 et 14

"RESIDENCE PAUL BOUCHARD IV"

REGLEMENT DE COPROPRIETE ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CHAPITRE PREMIER

Article 1 : Objet du présent règlement

Le présent règlement a été dressé conformément aux dispositions de la loi numéro 65.557 du 10 Juillet 1965, et du décret numéro 67.223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents dans le but :

1. d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble
2. de déterminer les parties communes affectées à l'usage collectif des copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
3. de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les choses qui seront leur propriété privative et exclusive que sur celles qui seront communes.
4. d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de sa bonne tenue, de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque copropriétaire au paiement des charges
5. de préciser les conditions dans lesquelles le Présent Règlement pourra être modifié et comment seront réglés les litiges auxquels son application pourra donner lieu.
6. Enfin de déterminer les clauses et conditions particulières qui s'appliqueront aux ventes des lots dépendant de la copropriété dont s'agit.

Ce règlement de copropriété et toutes modifications qui lui seraient apportées, seront obligatoires pour tous les copropriétaires 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 nu-proprétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation. Il sera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Article 2 : Désignation

L'immeuble faisant l'objet du présent règlement de copropriété est implanté dans un Ensemble Immobilier Complexe dans les volumes 2, 4, 6 et 14.

VOLUME 2 La propriété d'un volume, inscrit à l'intérieur d'une aire de forme irrégulière d'une contenance d'environ 2100 mètres carrés, figurant aux plans joints sous ce même numéro de volume, entre les niveaux NGF 217,00 m et 219,80 m matérialisés :

- . d'une part par le dessous de la dalle basse assise sur le fond de terrassement
- . et d'autre part, par le milieu, dans l'épaisseur de la dalle délimitant le sous-sol du rez-de-chaussée.

Sont comprises dans la superficie sus-mentionnée :

- . la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs du bâtiment non mitoyens à d'autres volumes matériels
- . la demi-épaisseur des murs contigus à un volume matériel adjacent.

VOLUME 4 La propriété d'un volume, inscrit à l'intérieur d'une aire de forme irrégulière d'une contenance d'environ 30 mètres carrés, figurant aux plans joints sous ce même numéro de volume, entre les niveaux NGF 217,00 m et 219,30 m matérialisés :

- . d'une part par le dessous de la dalle basse assise sur le fond de terrassement
- . et d'autre part, par le milieu, dans l'épaisseur de la dalle délimitant le sous-sol du rez-de-chaussée.

Sont comprises dans la superficie sus-mentionnée :

- . la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs du bâtiment non mitoyens à d'autres volumes matériels
- . la demi-épaisseur des murs contigus à un volume matériel adjacent.

VOLUME 6 La propriété d'un volume, inscrit à l'intérieur d'une aire de forme irrégulière d'une contenance d'environ 78 mètres carrés, figurant aux plans joints sous ce même numéro de volume, entre les niveaux NGF 217,00 m et 219,30 m matérialisés :

- . d'une part par le dessous de la dalle basse assise sur le fond de terrassement
- . et d'autre part, par le milieu, dans l'épaisseur de la dalle délimitant le sous-sol du rez-de-chaussée.

Sont comprises dans la superficie sus-mentionnée :

- . la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs du bâtiment non mitoyens à d'autres volumes matériels
- . la demi-épaisseur des murs contigus à un volume matériel adjacent.

VOLUME 14 La propriété d'un volume, inscrit à l'intérieur d'une aire de forme irrégulière d'une contenance d'environ 60 mètres carrés, figurant aux plans joints sous ce même numéro de volume, entre les niveaux NGF 219,30 m et 222,20 m matérialisés :

- . d'une part, par le milieu, dans l'épaisseur de la dalle délimitant le sous-sol du rez-de-chaussée.
- . et d'autre part, par le milieu, dans l'épaisseur de la dalle délimitant le rez-de-chaussée du 1^{er} étage.

Sont comprises dans la superficie sus-mentionnée :

- . la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs du bâtiment non mitoyens à d'autres volumes matériels
- . la demi-épaisseur des murs contigus à un volume matériel adjacent.

Il comprend développé au sous-sol, des locaux à usage de caves et d'emplacements clos ou non clos de stationnement.

Tel que le tout existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté et vues et tous immeubles par destination y attachés sans exception ni réserve.

Article 3 : Servitudes

1) Servitudes générales dues à l'environnement

Indistinctement entre les volumes définis dans l'Ensemble Immobilier Complexe, ont été constituées les servitudes suivantes :

- servitudes de passage des canalisations ou branchements d'eau, d'électricité, d'éclairage public, d'égout, de gaz, de téléphone telles qu'elles seront réalisées par la Société promotrice ou les services concessionnaires.
- servitudes de passage des gaines de ventilation, de désenfumage au profit des autres volumes environnants.
- servitudes de libre accès, en tout temps, aux entreprises et administrations spécialisées pour l'entretien, la réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements dans les volumes où se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations, câbles électriques ou téléphoniques, etc... même pour ceux qui desserviraient exclusivement un autre volume, quelle qu'en soit la durée.
- servitudes de support de construction et d'exploitation des édifices qui sont bâtis au-dessus du volume considéré.

Pour l'ensemble de ces servitudes, les propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux réseaux divers.

Ils devront, si besoin est, livrer accès à leurs volumes, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité, l'établissement d'échafaudages.

En tout temps, l'accès aux divers volumes pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti aux personnes dûment habilitées.

2) Servitudes entre les différents volumes

Il est précisé que les constructions et aménagements qui seront réalisés à l'intérieur des volumes ci-dessus créés dans l'état descriptif de division, devront l'être conformément aux prescriptions administratives en matière de construction.

Tout propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son volume, sous réserve de prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment.

Il sera responsable de tous affaissements, dégradations et autres conséquences qui se produiront du fait de ses travaux.

Tout propriétaire d'un volume sera responsable à l'égard de tout autre propriétaire d'un autre volume, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques seraient directement ou indirectement les auteurs.

a) Servitudes d'Appui

Le volume inférieur est grevé au bénéfice du volume supérieur d'une servitude d'appui à titre perpétuel, pour l'implantation et le passage des structures porteuses, telles que murs, piliers, poteaux, poutres en béton armé, etc, permettant l'appui de la dalle toujours réputée mitoyenne.

Toutes modifications des éléments de support situés dans le volume inférieur nécessitées par une augmentation de la servitude d'appui, sera à la charge du bénéficiaire de la servitude.

b) Passages

Tous les volumes de l'Ensemble Immobilier Complexe sont grevés d'une servitude de passage au profit du personnel qualifié pour assurer l'entretien, la réparation ou le remplacement d'éléments d'équipement ou d'immeubles.

c) Réseaux – Canalisations

Les volumes, objet du présent état descriptif sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes :

- de forage des réseaux divers et notamment d'eau, de gaz, d'électricité, des télécommunications, d'éclairage, d'égout, etc, conformément aux servitudes d'urbanisme et prescriptions administratives.
- de toutes servitudes de passage nécessaire à l'entretien, la réparation ou le remplacement de ces réseaux

Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables. L'entretien des réseaux et canalisations sont à la charge des bénéficiaires des servitudes, à qui incomberont également, l'entretien des ouvrages accessoires, tels que trappes, regards de visite, chambres de tirages et supports de canalisations.

d) Accrochage et ancrage

Les volumes de l'état descriptif précités sont grevés les uns par rapport aux autres de toutes servitudes d'accrochage et d'ancrage nécessaires à l'installation de tout équipement de signalisation et d'éclairage.

e) Ventilation - aération

Les volumes sont grevés réciproquement, les uns par rapport aux autres, à titre réel et perpétuel de toutes servitudes de passage de gaines, prises et rejets d'air pour la ventilation et l'aération. Ces servitudes s'exerceront aux endroits les moins dommageables ; les installations seront conformes à la législation applicable.

L'entretien de tous ces ouvrages est à la charge du bénéficiaire de la servitude.

f) Ecoulement des eaux

Le volume supérieur bénéficie à l'encontre du volume inférieur de toutes servitudes d'écoulement des eaux de pluie et de nettoyage. Les équipements nécessaires (tuyauterie, caniveaux, canalisations) à l'exercice de cette servitude seront entretenus et remplacés par le propriétaire du volume supérieur, qui, à cet effet, profitera de toutes servitudes nécessaires (accès, passage) sur le ou les volumes inférieurs.

g) Surplomb

Les volumes de l'état descriptif de division précité, bénéficient d'un droit de surplomb permettant la construction, sous réserve des autorisations requises et après accord préalable de l'Association syndicale libre, et l'usage de balcons, auvent de protection, etc.

h) Servitudes complémentaires

L'un quelconque des propriétaires de volumes pourra passer avec ou plusieurs autres propriétaires de volumes, toutes servitudes complémentaires qu'ils jugeront utiles, et ce sans l'accord ni l'intervention des autres propriétaires de volumes.

CHAPITRE DEUX

DISTINCTIONS ENTRE PARTIES PRIVATIVES ET PARTIES COMMUNES

Article 4 : Définition des parties privatives

Les parties privatives de cet ensemble sont les parties réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé ou d'une indivision de propriétaires. Elles sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

Composition : Elles comprennent tout ce qui forme, compose et se trouve à l'intérieur d'un local privatif.

- les cloisons qui séparent deux locaux (mais non les murs de refend et piliers qui sont parties communes) ; toute cloison qui sépare deux locaux est mitoyenne.
- les fermetures des boxes et caves

et d'une façon générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, l'énumération qui précède étant énonciative et non limitative.

Article 5 : Définition des parties communes

Les parties communes sont les parties affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Elles comprennent toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des parties privées d'un seul copropriétaire.

Elles sont dites parties communes "A"

Elles sont divisées en mille/millièmes (1000/1000) et réparties selon la valeur relative des lots.

Elles comprennent :

- à l'intérieur des volumes 2, 4, 6 et 14 :
 - . la totalité de l'épaisseur des murs extérieurs du bâtiment non mitoyens à d'autres volumes matériels
 - . la demi-épaisseur des murs contigus à un volume matériel adjacent.
 - . la mitoyenneté de la dalle séparant le sous-sol du rez-de-chaussée
 - . les piliers et poutres en béton armé et généralement à l'intérieur de ces volumes exclusivement, tous les éléments constituant l'ossature du bâtiment.
- et généralement tous les éléments constitutifs de l'immeuble
- les canalisations, gaines, conduits, prises d'air, les colonnes montantes d'eau et d'électricité, les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales, et en général les branchements, canalisations et prises d'air de toute nature utiles et communs à l'ensemble de la copropriété.

Et en outre, les locaux et équipements communs suivants, à savoir :

- l'ensemble des dégagements et circulations permettant la desserte de tous les lots
- la rampe d'accès Rue Sainte Marguerite avec son dispositif de condamnation sélective.

CHAPITRE TROIS

DIVISION EN LOTS

Article 6 : L'ensemble est divisé en SOIXANTE SIX LOTS (66 lots), numérotés de 1 à 66

Chacun des lots comprend :

- des parties privatives
- des fractions des parties communes définies ci-dessus.

Chaque copropriétaire a donc un droit exclusif sur les parties privatives de son lot et des droits indivis sur les parties communes. Ces droits sont inséparables de telle sorte que le partage des parties communes ne pourra être provoqué ; celles-ci étant de convention expresse placées sous le régime de l'indivision forcée organisé dans le cadre des textes susvisés, par dérogation à l'article 815 du Code Civil et en application de l'article 6 de la loi du 10 Juillet 1965, sous réserve des exceptions qui peuvent être prévues par ladite loi.

La division en lots est décrite dans l'état descriptif de division qui figure en fin des présentes.

CHAPITRE QUATRE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES PARTIES PRIVEES ET DES PARTIES COMMUNES

Article 7 : Dispositions générales

a) Destination : L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage de caves et de stationnements de véhicules

b) Règles générales de jouissance

L'immeuble sera soumis pour l'usage des "Parties Communes" et des "Parties Privatives" aux règles de jouissance ci-après énoncées.

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre, aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vols, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans le bâtiment.

Les baux ou locations consentis par les copropriétaires devront contenir la déclaration par les locataires qu'ils réunissent toutes les conditions de moralité et autres exigences ci-dessus et qu'ils se soumettent à l'obligation d'occuper bourgeoisement, conformément au présent article dont ils reconnaissent avoir pris connaissance et qu'ils s'obligent d'exécuter sous peine de résiliation de leurs baux ou locations après constatation des faits qui leur sont reprochés.

Article 8 : Usage des parties privatives

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives lui appartenant, à condition de ne pas nuire aux propriétaires des autres locaux et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du bâtiment, et sous les réserves ci-après formulées.

a) Harmonie - aspect :

Les fermetures des boxes et des caves, bien que constituant des parties privatives, ne pourront même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Pour les emplacements de stationnement, aucune transformation partielle, ni aucune fermeture par des cloisons légères ne seront tolérées.

Aucun aménagement, ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire qui rompraient l'harmonie du bâtiment.

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

b) Sécurité - Salubrité :

Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privés des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il ne pourra être fait de stationnement à demeure ou d'entrepôts sur les places de stationnement. Celles-ci sont réservées exclusivement au stationnement de véhicules à moteur et roulants.

Les boxes ne pourront servir qu'au remisage ; il ne pourra y être aménagé aucun atelier de réparation ou d'entretien.

c) Tranquillité

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

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépидations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou tout autre cause.

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

Les animaux domestiques seront portés ou tenus en laisse et la propreté des parties communes devra être rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

d) Division ou réunion de locaux

La Société promotrice se réserve le droit, sans toutefois modifier les droits acquis des premiers acquéreurs résultant de l'état descriptif de division primitif, de diviser les lots en plusieurs, en déclarant que le présent état descriptif peut être une étape de la division et serait, éventuellement et ultérieurement modifié, ayant pour seul objet de permettre l'identification des lots au fur et à mesure des ventes.

Une fois l'intégralité des lots vendue, toute opération qui aurait pour but soit la division d'un local en plusieurs, soit la réunion de plusieurs en un seul, devra être agréée par l'ensemble des copropriétaires.

e) Dispositions diverses :

1. Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée. Ils devront si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage, l'entretien des siphons, gargouilles et tuyaux de descente, etc.

2. En tout temps, l'accès des locaux pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, ou découvrir l'origine de fuites ou d'infiltrations, sera librement consenti au Syndic de la copropriété et à ses mandataires.

3. Les copropriétaires devront souffrir le passage dans leurs parties privatives des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements communs ainsi que l'implantation des robinets de purges, regards, vannes, etc.... y afférents.

Tout copropriétaire d'un local dans lequel se trouve des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations, câbles électriques, etc.. devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

4. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local au Syndic ou à une personne résidant effectivement dans la Commune de situation dudit immeuble et connue du Syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local durant cette absence.

A défaut, le Syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété, à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

ALIENATIONS

Chaque copropriétaire pourra aliéner comme bon lui semblera les parties divisées qu'il possède et les parties indivises qui y correspondent, sous réserve des restrictions suivantes :

1. Tout copropriétaire pourra aliéner à titre gratuit ou onéreux son lot, à condition que l'aliénation porte sur des lots entiers et sur la totalité des droits de copropriété sur les choses communes, l'aliénation des droits indivis étant obligatoirement liée à celle des droits divis.

2. Tout copropriétaire voulant vendre les locaux lui appartenant ou en disposer entre vifs, devra, afin de permettre l'établissement de son compte de charges, en donner avis au Syndic.

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

Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le Syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, et à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au Syndic ayant régulièrement fait opposition.

Au cas où la collectivité des propriétaires aurait pour les besoins de l'entretien, des réparations ou de conservation des choses communes, contracté un emprunt quelconque non échu ni amorti au jour de l'aliénation d'un local, l'acquéreur devra obligatoirement prendre à sa charge la quote-part, en principal, intérêts et frais. A défaut, il n'en sera pas moins tenu directement au paiement et solidairement avec son vendeur.

Cette stipulation sera applicable à tous les cas d'aliénation à titre gratuit comme à titre onéreux.

3. Tout acquéreur devra reconnaître dans l'acte d'achat, avoir pris connaissance du Présent Règlement de copropriété et prendre l'engagement formel et par écrit de respecter et d'exécuter ces dispositions.

Article 9 : Usage des parties communes

Chacun des propriétaires ou occupants pour la jouissance des locaux dont il disposera, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination mais sans faire obstacle au droit des autres copropriétaires, et sous les réserves suivantes :

- l'aspect des choses et parties communes devra être respecté.
- le stationnement des véhicules automobiles ou autres est interdit dans les voies et parties communes.
- il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées et de procéder au lavage et vidange des moteurs des voitures dans les aires de circulation et de manoeuvre communes.

CHAPITRE CINQ**SERVICE DU BATIMENT**

Article 10 : La surveillance de l'immeuble pourra éventuellement être assurée par un service de gardiennage.

La décision sera prise par l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui définira la mission, les modalités et donnera au Syndic les directives nécessaires.

Le nettoyage des parties communes et l'entretien des espaces libres seront organisés par les soins du Syndic dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

Les frais correspondant aux services ci-dessus mentionnés seront répartis comme indiqués à l'article 11 –Répartition des charges communes ci-après.

CHAPITRE SIX**CHARGES**

Article 11 : Définition des charges communes

Les charges auxquelles devront participer les copropriétaires de l'immeuble sont de deux sortes :

- les charges et dépenses de conservation : les propriétaires des lots les assument en leur qualité de copropriétaires des parties communes.
- les charges et dépenses d'utilité entraînées par les éléments d'équipements communs et les services collectifs ; elles concernent les copropriétaires y participant en leur qualité d'usagers et de consommateurs.

Charges de conservation

Ces charges dites "A" sont divisées en mille/millièmes (1000/1000) et comprennent :

- les frais d'entretien et de réparation des parties communes "A", définies ci-avant.
- les impôts relatifs au bâtiment, s'il en existe
- les assurances relatives au bâtiment
- les frais du Syndicat

Répartition : Les frais et dépenses énumérées au présent paragraphe sont réparties entre tous les copropriétaires de l'immeuble, au prorata de leurs droits dans les parties communes "A", ainsi qu'il résulte du tableau en annexe du Présent Règlement.

Charges d'utilités

Charges intéressant l'ensemble des copropriétaires

Ces charges dites "a" sont divisées en mille/millièmes (1000/1000) et comprennent :

- l'entretien courant, le nettoyage, ainsi que l'éclairage des parties communes constituées par les aires de circulation et de manœuvre y compris éventuellement le marquage au sol, ainsi que les dégagements d'accès aux caves.
- les frais de fonctionnement de la condamnation automatique d'accès au sous-sol depuis la rue Sainte Marguerite.

Répartition : Les frais et dépenses énumérées au présent paragraphe sont réparties entre tous les copropriétaires des lots, ainsi qu'il résulte du tableau en annexe du présent règlement.

Article 12 : Règlement des charges communes

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

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

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque propriétaire, dès son entrée en jouissance et ensuite le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Conseil Syndical en fonction de la quote-part incombant à chaque copropriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Dans ce cas, également, dès son entrée en jouissance, chaque copropriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

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

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

2. En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous seront solidairement et indivisiblement responsables entre eux, vis-à-vis du Syndic des copropriétaires sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera sans bénéfice de discussion de toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers.

La créance du Syndic sera indivisible entre les nus-propriétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

Les mêmes solidarités et indivisibilités existeront entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage et d'habitation.

3. En cas de mutation par décès, les héritiers, ayants-droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndicat doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation, et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

4. A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée et si l'Assemblée Générale en décide ainsi, les sommes impayées seront, à compter de la mise en demeure, productives d'intérêts aux taux des avances sur titres consenties par la Banque de France.

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

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

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

Article 13 : Garanties du paiement des charges

Conformément à l'article 11 de la loi du 28 Juin 1938 et l'article 19 de la loi du 10 Juillet 1965, le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive, est garantie au profit de la collectivité qui en fait l'avance par une hypothèque légale à inscrire sur la part divise et la quote-part indivise des parties communes du copropriétaire défaillant, garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du Code Civil.

CHAPITRE SEPT

RISQUES DIVERS ET ASSURANCES

Article 14 : Risques Civils

La responsabilité du fait du bâtiment vis-à-vis de l'un des copropriétaires ou encore vis-à-vis des tiers engagés, sera imputable à tous les copropriétaires au prorata des parts leur appartenant dans les parties communes propres au bâtiment et sera supportée dans cette proportion en cas de condamnation à des dommages et intérêts.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des copropriétaires qui aurait commis une faute personnelle à lui imputable, sauf stipulation contraire dans le contrat d'assurance.

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile, soit de la collectivité des copropriétaires, soit de l'un d'eux, sera contractée par les soins du Syndic auprès d'une compagnie solvable, la responsabilité civile du Syndicat des copropriétaires, ainsi que celle de chacun des copropriétaires devant être assurée à raison des dommages causés aux tiers du fait du bâtiment.

Article 15 : Incendie

Le bâtiment sera assuré contre l'incendie, la foudre, toutes les explosions, les accidents causés par l'électricité de quelque manière et pour quelque raison qu'ils arrivent, le recours des voisins, la privation de jouissance ou perte de loyer par une ou plusieurs compagnies solvables.

Cette assurance sera faite, tant pour les parties communes meubles et immeubles, même par destination, que pour les parties d'immeuble appartenant indivisément à chaque copropriétaire, sauf pour le mobilier personnel. Elles sera établie pour une somme fixée par l'Assemblée Générale à la majorité des copropriétaires.

Cette somme devra être suffisante pour assurer en cas de sinistre partiel ou total, la réparation ou la reconstruction, les indemnités allouées par les Compagnies d'assurances devant d'abord et par priorité être affectées à la reconstruction des choses communes, chaque copropriétaire étant tenu de reconstituer l'état primitif et cela même en cas d'insuffisance des assurances contractées pour son compte.

En vue de garantir l'application de cette clause et d'assurer la possibilité pour chacun de reconstituer l'immeuble dans son état antérieur au sinistre, les assurances d'incendie seront contractées collectivement par les soins du Syndic avec l'accord de l'Assemblée Générale.

Le Syndic fixera d'abord avec chaque copropriétaire le montant du risque à couvrir pour chacun, chaque propriétaire restant personnellement responsable du chiffre assuré pour les risques lui afférents.

Un chiffre minimum sera fixé par l'Assemblée des copropriétaires pour le risque à couvrir par chacun des copropriétaires qui sera tenu par le soin du Syndic de s'assurer pour une somme au moins égale au chiffre minimum.

Le Syndic décidera d'accord avec les copropriétaires s'il y a lieu de garantir le risque d'incendie auprès d'une ou de plusieurs compagnies.

Le mobilier personnel et le recours des voisins n'étant pas compris dans l'assurance ci-dessus prévue, chaque occupant d'un local sera tenu d'en assurer son mobilier ; justification sera donnée au Syndic de l'immeuble.

En cas de location, le propriétaire devra exiger de son locataire, la justification d'une assurance pour son mobilier personnel et ses installations professionnelles sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

Article 16 : Dégâts des eaux

Une assurance contre les dégâts des eaux couvrant tous les risques quelles que soient l'origine et la nature de ces dégâts, (à l'exception de ceux provenant d'appareils ménagers et autres appartenant personnellement aux occupants) sera contractée collectivement par le Syndic au nom des propriétaires, dans les mêmes conditions que l'assurance incendie ; les risques couverts par la communauté devront compléter exactement les risques particuliers couverts par chacun.

Article 17 : Polices

Le Syndic choisira le mode de contrat à adopter soit police unique ou collective, sur laquelle sera détaillé le montant des risques de chacun, soit un ensemble de polices particulières, se complétant les unes les autres et couvrant pour chaque copropriétaire le montant total des risques divis et indivis estimés en bloc.

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera tous les contrats au nom des copropriétaires et sera chargé du paiement des primes, que les polices soient collectives ou particulières.

Article 18 : Répartition des primes

Les frais relatifs aux assurances garantissant les choses communes et les risques communs, seront acquittés par le Syndic comme charges communes. Les primes afférentes aux parties divisées incomberont entièrement aux propriétaires de ces parties divisées.

Toutes surprimes occasionnées par un copropriétaire lui incombent personnellement.

CHAPITRE HUIT**Article 19** : Destruction –Reconstruction

1. Décision des copropriétaires

En cas de destruction du bâtiment, par incendie ou autrement, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décidera si le bâtiment doit être ou non reconstruit. Cette décision devra être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

2. Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle, l'Assemblée Générale des Copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

Les Copropriétaires qui participent à l'entretien du bâtiment ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

3. Non reconstruction

Si la reconstruction n'est pas décidée :

- il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstruit
- les volumes sur lesquels le bâtiment non reconstruit était assis, doivent par priorité et à prix égal, être offert à une Société réalisant la construction du bâtiment ;

Article 20 : Modifications

Aucune addition de construction ni aucune construction accessoire ne sont autorisées.

Il ne pourra donc être apporté aucune autre modification à l'état des constructions, telles qu'elles se trouvent.

Article 21 : Améliorations

L'Assemblée Générale peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, le tout conformément aux dispositions de l'article 30 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965.

Article 22 : Hypothèques

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des chapitres sept et huit ci-dessus, et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité d'assurance ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement entre les mains du Syndic, assisté comme il est stipulé ci-dessus, et par suite la renonciation du créancier au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 Juillet 1930. Il devra en outre, obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance aux dispositions de l'Assemblée en matière de reconstruction et aux diverses stipulations desdits chapitres.

CHAPITRE NEUF**ADMINISTRATION****Article 23** : Syndicat des copropriétaires

Pour la gestion de leurs intérêts communs, la collectivité des copropriétaires est constituée en un Syndicat, conformément à la loi du 28 Juillet 1939 et à l'article 14 de la loi du 10 Juillet 1965. Ce syndicat a la personnalité civile.

Le Syndicat a pour objet la conservation de l'ensemble immobilier et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Article 24 : Qualités du Syndicat

Le Syndicat a qualité pour :

- établir, s'il y a lieu ou modifier le Règlement de Copropriété.
- agir en Justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le Syndic.
- faire tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à condition qu'ils aient été décidés par l'Assemblée Générale.
- acquérir lui-même à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives, sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues ci-dessus. Il ne dispose par de voix en Assemblée Générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 25 : Nom du Syndicat - Siège

Le Syndicat prendra le nom de :
"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE PAUL BOUCHARD IV"

Le siège du Syndicat est fixé dans l'immeuble, il pourra être transféré en tout autre endroit sur simple décision de l'Assemblée Générale.

Article 26 : Durée du Syndicat

La durée du Syndicat est illimitée. Toutefois, elle prendra fin si le Syndicat se trouve déchargé des obligations pour lesquelles il a été constitué et notamment en cas de disparition du bâtiment et vente du terrain sur lequel il a été édifié.

Article 27 : Organes administratifs

Le Syndicat a pour organes administratifs :

- l'assemblée générale
- un syndic qui pourra être copropriétaire mais qui peut être professionnel
- un conseil syndical

Article 28 : Syndic - Nomination - Attributions

1. Un syndic dont les attributions sont définies ci-après sera nommé pour une durée de trois ans par l'Assemblée Générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

En cas de révocation, comme en cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai.

Les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée Générale en tenant compte notamment des arrêtés et tarifs en vigueur.

2. Le syndic est l'Agent Officiel du Syndicat des Copropriétaires ; à ce titre :

a) il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes les initiatives à cet égard. A ce titre :

- il est chargé de la mise en application du Règlement de copropriété et de l'exécution de toutes les décisions du Syndicat des copropriétaires.
- il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien voire au remplacement ou la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courante, mais l'Assemblée Générale des Copropriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le Syndic dans chaque travail déterminé avec ou sans l'accord préalable du Conseil Syndical
- en cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses nécessaires à charge d'en aviser le Président du Conseil Syndical.

b) Il assure le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires. A ce titre

- il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'assemblée générale des copropriétaires.
- il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées Générales, il en délivre et signe, le cas échéant, les extraits et copies.
- il tient à la disposition des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès verbaux sans avoir à s'en dessaisir,
- il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblée Générale, ainsi que de contraindre s'il est nécessaire chacun des intéressés à l'exécution de ces obligations.

c) il représente le Syndicat des copropriétaires tant vis-à-vis des tiers et notamment de toutes les administrations quelconques qu'à l'égard des copropriétaires eux mêmes et leurs ayants-droit ; il le représente en Justice tant en Demandant qu'en Défendant.

Article 29 : Conseil Syndical

L'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité des voix, désignera un Conseil Syndical dont elle précisera les fonctions, composé de trois membres titulaires et trois membres suppléants.

Le Conseil élira un Président en son sein.

Les membres de ce Conseil sont élus pour trois ans.

Ensuite, les membres se renouvelleront par tiers tous les ans. Le premier ordre de sortie sera fixé par le sort, ensuite par rang d'ancienneté.

Ce Conseil sera chargé notamment :

- de vérifier les comptes du Syndic
- de résoudre avec celui-ci toutes questions déterminées par l'Assemblée concernant la gestion de l'immeuble
- de donner notamment son approbation préalable à l'exécution des travaux dépassant une somme fixée par l'Assemblée Générale
- de prendre toutes mesures provisoires de gestion en cas de décès ou de carence du Syndic en attendant la réunion de l'Assemblée Générale devant nommer le nouveau Syndic.

Ce Conseil Syndical ne pourra fonctionner qu'après l'attribution de la totalité du bâtiment aux propriétaires tributaires.

Il est en outre, spécifié qu'en cas de démission ou décès d'un membre du Conseil Syndical, son remplacement sera assuré par un des membres suppléants.

Article 30 : Assemblée des Copropriétaires

I - ASSEMBLEES GENERALES

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale. Cette Assemblée contrôle les comptes d'administration et de gestion du bâtiment, prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent Règlement de Copropriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ces décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

II - CONVOCATIONS

1. Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'immeuble se trouvera appartenir à des copropriétaires différents et de toute façon dans l'année de création du Syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le Syndic.

2. L'Assemblée générale se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent, et, en principe une fois par an.

En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Président du Conseil Syndical, soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des millièmes de copropriété. Faute par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical ou par le copropriétaire le plus diligent.

3. Les convocations sont adressées par lettre au moins 15 Jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le Syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit, si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours (20) pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

- a) toutes modifications dans la répartition des millièmes de copropriété et dans la classification en choses et parties communes, d'une part, et en parties privées d'autre part, telles qu'elles ont été définies ci-dessus.
- b) toutes modifications de la répartition des charges communes
- c) toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent Règlement de copropriété.
- d) toutes décisions consécutives à la destruction du bâtiment.

En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien propriétaire jusqu'à ce qu'il ait justifié de la mutation au Syndic.

Au cas où plusieurs personnes ont constitué une Société pour la propriété de plusieurs lots, les convocations seront adressées à chaque associé.

En cas d'indivision ou de démembrement d'un lot, les convocations seront adressées au mandataire commun qui devra obligatoirement être désigné par les indivisaires.

III - REPRESENTATION

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote ; ce dernier peut être ou non membre du Syndicat.

Le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier, et le propriétaire par le bénéficiaire du droit d'usage, sauf, dans ces deux cas, convention contraire prise entre les parties et notifiée au Président du Conseil Syndical.

Le Syndic et son conjoint ne pourront recevoir aucun mandat pour représenter un copropriétaire.

IV - MAJORITE

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

1. En principe, les décisions de l'Assemblée Générale seront prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

2. Devront être prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- délégation de pouvoirs à certains copropriétaires en vue des décisions à prendre par eux, relatives à des dépenses d'entretien ou de fonctionnement d'un élément d'équipement les concernant uniquement.
- autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant des parties communes
- la désignation ou la révocation du ou des Syndics et les membres du Conseil Syndical
- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires
- la modification de la répartition des charges des éléments d'équipements et services collectifs rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives
- les décisions consécutives à la destruction du bâtiment

A défaut de décision prise ainsi qu'il est dit ci-dessus, une nouvelle Assemblée Générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

3. Devront être prises à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers (2/3) des voix, les décisions concernant :

- les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux relatifs aux parties communes

- la modification ou éventuellement l'établissement d'un nouveau Règlement de Copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes
- les travaux comportant transformation, addition ou améliorations à l'exception de ceux visés ci-dessus.

4. Devront être prises à l'unanimité toutes les décisions pour lesquelles cette unanimité est prévue par la loi du 10 Juillet 1965, notamment celle prévues par le dernier alinéa de l'article 26 et le premier alinéa de l'article 35 de ladite loi.

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

CHAPITRE DIX

Article 31 : Litiges

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

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

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges, dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi du 10 Juillet 1965, comme il est dit à l'article 34 IV, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition votées en application de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

Article 32 : Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet du présent règlement, pour chaque copropriétaire, à défaut de notification par lui faite au Président, d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'ensemble immobilier.

Article 33 : Exécution

Le présent Règlement de copropriété est obligatoire pour tous les copropriétaires actuels et futurs de l'ensemble immobilier et pour les locataires dans la mesure où il règle les conditions d'usage.

En conséquence, il devra être rappelé dans tous les contrats d'aliénation ainsi que dans tous les baux d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier.

Dans chaque contrat d'aliénation et dans chaque bail, l'acquéreur ou le locataire devra accepter sans réserve toutes les clauses du présent Règlement.

Article 34 : Publicité foncière

Le présent Règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au Bureau des Hypothèques de BEAUNE, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Dressé le 19 JUILLET 1999
par Jacques VUILLEMENOT, Géomètre-Expert DPLG
20 rue de la Chartreuse, BP 304, 21208 BEAUNE Cédex

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

N° DE LOT	DESIGNATION	PARTIES COMMUNES GENERALES "A" Sol inclus
1	Au sous-sol, cave et les DIX MILLIEMES des parties communes générales A	10/1000
2	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
3	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
4	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
5	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
6	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
7	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
8	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
9	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
10	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
11	Au sous-sol, cave et les CINQ MILLIEMES des parties communes générales A	5/1000
12	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
13	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
14	Au sous-sol, cave et les DEUX MILLIEMES des parties communes générales A	2/1000
15	Au sous-sol, cave et les SEPT MILLIEMES des parties communes générales A	7/1000

N° DE LOT	DESIGNATION	PARTIES COMMUNES GENERALES "A" Sol inclus
	Report	46/1000
16	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
17	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
18	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
19	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
20	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
21	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
22	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
23	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
24	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
25	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
26	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
27	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
28	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
29	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
30	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
31	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
32	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
33	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000

N° DE LOT	DESIGNATION	PARTIES COMMUNES GENERALES "A" Sol inclus
	Report	386/1000
34	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
35	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
36	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
37	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
38	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
39	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
40	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
41	Au sous-sol, emplacement de stationnement et les QUINZE MILLIEMES des parties communes générales A	15/1000
42	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
43	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
44	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
45	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
46	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
47	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
48	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
49	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
50	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
51	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000

N° DE LOT	DESIGNATION	PARTIES COMMUNES GENERALES "A" Sol inclus
	Report	673/1000
52	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
53	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
54	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
55	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
56	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
57	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
58	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
59	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
60	Au sous-sol, boîte de stationnement et les VINGT NEUF MILLIEMES des parties communes générales A	29/1000
61	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
62	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
63	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
64	Au sous-sol, boîte de stationnement et les SEIZE MILLIEMES des parties communes générales A	16/1000
65	Au sous-sol, emplacement de stationnement et les VINGT TROIS MILLIEMES des parties communes générales A	23/1000
66	Au sous-sol, boîte de stationnement et les DIX HUIT MILLIEMES des parties communes générales A	18/1000

		1000/1000

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION RECAPITULATIF

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau ci-dessous, conformément à l'article 71 du décret N° 55.1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret N° 59.90 du 7 Janvier 1959 et N° 79.405 du 21 mars 1975

N° DE LOT	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE PART DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES
			A
1	Sous-sol	Cave	10/1000
2	Sous-sol	Cave	2/1000
3	Sous-sol	Cave	2/1000
4	Sous-sol	Cave	2/1000
5	Sous-sol	Cave	2/1000
6	Sous-sol	Cave	2/1000
7	Sous-sol	Cave	2/1000
8	Sous-sol	Cave	2/1000
9	Sous-sol	Cave	2/1000
10	Sous-sol	Cave	2/1000
11	Sous-sol	Cave	5/1000
12	Sous-sol	Cave	2/1000
13	Sous-sol	Cave	2/1000
14	Sous-sol	Cave	2/1000
15	Sous-sol	Cave	7/1000
16	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
17	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
18	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
19	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
20	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
21	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
22	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
23	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
24	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
25	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
26	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
27	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
28	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
29	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
30	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
31	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
32	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
33	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
34	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
35	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
36	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
37	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
38	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
39	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
40	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
41	Sous-sol	Emplacement de stationnement	15/1000

N° DE LOT	ETAGE	DESIGNATION	QUOTE PART DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES
			A
		Report	513/1000
42	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
43	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
44	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
45	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
46	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
47	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
48	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
49	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
50	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
51	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
52	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
53	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
54	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
55	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
56	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
57	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
58	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
59	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
60	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000
61	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
62	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
63	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
64	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000
65	Sous-sol	Emplacement de stationnement	23/1000
66	Sous-sol	Emplacement de stationnement	18/1000

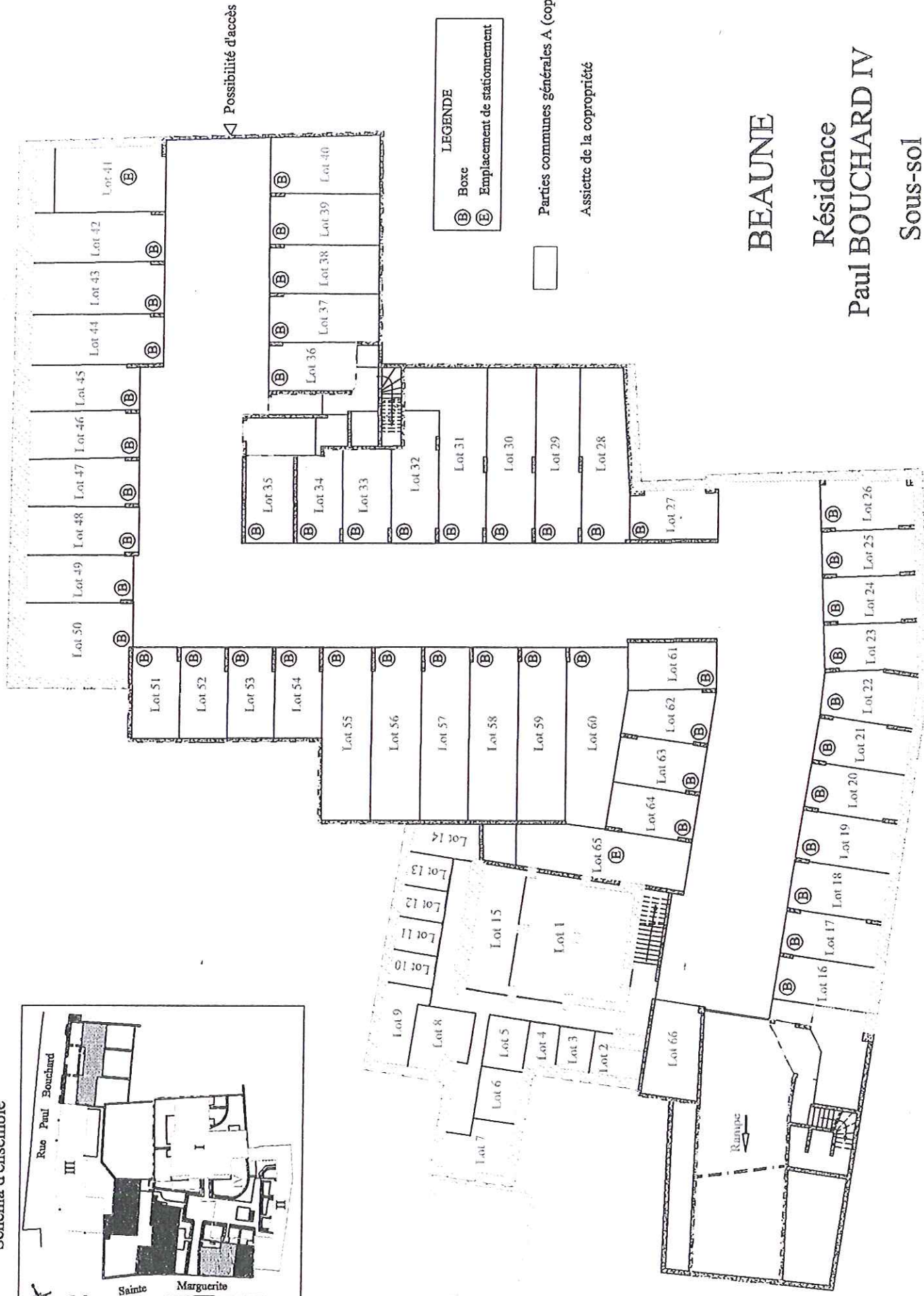
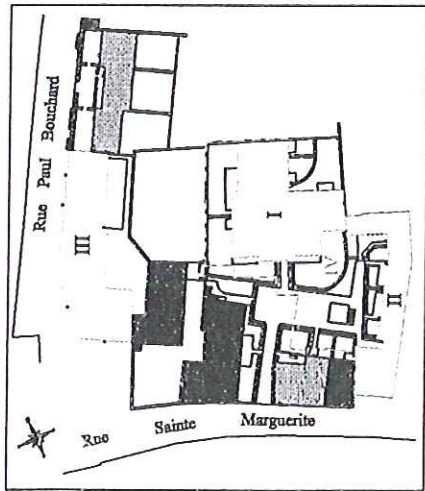
			1000/1000

REPARTITION DES CHARGES

N° DE LOT	ETAGE	DESIGNATION	CHARGES DE CONSERVATION	CHARGES D'UTILITE
			A	a
1	Sous-sol	Cave	10/1000	10/1000
2	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
3	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
4	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
5	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
6	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
7	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
8	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
9	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
10	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
11	Sous-sol	Cave	5/1000	5/1000
12	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
13	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
14	Sous-sol	Cave	2/1000	2/1000
15	Sous-sol	Cave	7/1000	7/1000
16	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
17	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
18	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
19	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
20	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
21	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
22	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
23	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
24	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
25	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
26	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
27	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
28	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
29	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
30	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
31	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
32	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
33	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
34	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
35	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
36	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
37	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
38	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
39	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
40	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
41	Sous-sol	Emplacement de stationnement	15/1000	15/1000

N° DE LOT	ETAGE	DESIGNATION	CHARGES DE CONSERVATION	CHARGES D'UTILITE
			A	a
		Report	513/1000	513/1000
42	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
43	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
44	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
45	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
46	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
47	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
48	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
49	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
50	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
51	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
52	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
53	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
54	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
55	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
56	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
57	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
58	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
59	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
60	Sous-sol	Boxe de stationnement	29/1000	29/1000
61	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
62	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
63	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
64	Sous-sol	Boxe de stationnement	16/1000	16/1000
65	Sous-sol	Emplacement de stationnement	23/1000	23/1000
66	Sous-sol	Boxe de stationnement	18/1000	18/1000
			-----	-----
			1000/1000	1000/1000

Schéma d'ensemble



BEAUNE

Résidence

Paul BOUCHARD IV

Sous-sol

T A B L E

Exposé	Pages
<u>CHAPITRE I</u> - Objet	
Article 1 : Objet du règlement	1
Article 2 : Désignation	2
Article 3 : Servitudes	3
<u>CHAPITRE II</u> - Distinction entre partie privatives et parties communes	
Article 4 : Définition des parties privatives	5
Article 5 : Définition des parties communes	6
<u>CHAPITRE III</u> - Division en lots	
Article 6 : Division en lots	6
<u>CHAPITRE IV</u> - Droits et obligations des copropriétaires concernant l'usage des parties privées et des parties communes	
Article 7 : Dispositions générales	7
Article 8 : Usage des parties privatives	7
Article 9 : Usage des parties communes	10
<u>CHAPITRE V</u> : Service du bâtiment	
Article 10	10
<u>CHAPITRE VI</u> : Charges	
Article 11 : Définition et répartition des charges	10
Article 12 : Règlement des charges communes	11
Article 13 : Garanties du paiement des charges	12
<u>CHAPITRE VII</u> - Risques divers et assurances	
Article 14 : Risques Civils	12
Article 15 : Incendie	13
Article 16 : Dégâts des eaux	13
Article 17 : Polices	13
Article 18 : Répartition des primes	14
<u>CHAPITRE VIII</u> -	
Article 19 : Destruction – reconstruction	14
Article 20 : Modifications	14
Article 21 : Améliorations	14
Article 22 : Hypothèques	15
<u>CHAPITRE IX</u> - Administration	
Article 23 : Syndicat des copropriétaires	15
Article 24 : Qualités du Syndicat	15
Article 25 : Nom du Syndicat	15
Article 26 : Durée du Syndicat	15
Article 27 : Organes administratifs	16
Article 28 : Syndic	16
Article 29 : Conseil Syndical	16
Article 30 : Assemblées des copropriétaires	17
<u>CHAPITRE X</u> -	
Article 31 : Litiges	19
Article 32 : Election de domicile	19
Article 33 : Exécution	19
Article 34 : Publicité foncière	20
ANNEXES :	
Annexe I	Etat descriptif de division
Annexe II	Etat descriptif de division récapitulatif
Annexe III	Répartition des charges
	Esquisses de division