

COPIE AUTHENTIQUE

DU 10 JANVIER 2013

44

REGLEMENT DE COPROPRIETE
Immeuble [REDACTED] à PERREUX

BILLET
Jean-Claude
MARTIN-RIVOIRE
Nathalie
ODO
Jean-Michel



47 RUE JEAN JAURES – BP 49 – 69240 THIZY

DOSSIER : [REDACTED]
NATURE : Règlement de copropriété-état descriptif de division
DATE : 10 janvier 2013
REFERENCE : JMO/cf – dossier 201200070

2013 D N° 875

Volume : 2013 P N° 647

Publié et enregistré le 05/02/2013 au SPF de ROANNE

Droits : 125,00 EUR

CSI : 15,00 EUR

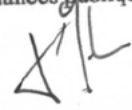
Reçu : Cent quarante Euros

TOTAL : 140,00 EUR

Pour le SPF,

Le comptable des finances publiques,

Vincent MERLIN



L'AN DEUX MILLE TREIZE
Le DIX JANVIER

Maître Jean-Michel ODO, notaire associé membre de la Société Civile Professionnelle 'Jean-Claude BILLET, Nathalie MARTIN-RIVOIRE et Jean-Michel ODO, notaires' titulaire d'un office notarial dont le siège est à THIZY (Rhône), 47 rue Jean Jaurès.

A RECU le présent acte authentique à la requête des parties ci-après identifiées, contenant : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION - REGLEMENT DE COPROPRIETE

COMPARANTS

[REDACTED]

De nationalité française.

Ayant la qualité de 'Résident' au sens de la réglementation fiscale.

N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

Ci-après dénommé(e)(s) 'LE COMPARANT'.

PRESENCE – REPRESENTATION

[REDACTED] est ici présent.

Lequel a établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété de l'immeuble ci-après désigné :



L'original sera déposé au Service chargé de la publicité foncière de ROANNE avec un extrait cadastral.

Les opérations de division sont résumées dans le tableau suivant :

Avant Division			Après Division					
			Parcelles objets des présentes			Parcelles restant la propriété de l'ancien propriétaire		
Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance	Sect.	N°	Contenance
F	915	55a 29ca	F	916	30a 37ca	F	917	20a 13ca
						F	918	10a 04ca

La différence avec l'ancienne contenance, soit 5 ares 25 centiares, provenant d'une erreur cadastrale.

Précision étant ici faire que le numéro 915 provient lui-même de la réunion des parcelles suivantes :

- section F numéro 61, pour une contenance de : 9 ares 39 centiares
- section F numéro 575, pour une contenance de : 34 ares 71 centiares
- section F numéro 576, pour une contenance de : 11 ares 19 centiares
- L'ensemble d'une contenance de : 55 ares 29 centiares

Suivant procès-verbal du cadastre du 23 novembre 2012, publié au bureau des hypothèques de ROANNE le 23 novembre 2012, volume 2012 P numéro 6009.

En outre, la propriété objet des présentes a fait l'objet d'un procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites dressé par Monsieur COAVOUX, géomètre expert susnommé, en date du 26 octobre 2012, demeuré annexé après mention à la minute des présentes.

URBANISME

ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS

Sont demeurés ci-annexés les documents suivants :

- la note générale de renseignements d'urbanisme en date du 6 décembre 2012.
- le permis de construire en date du 20 mars 2012,

Lesquels sont ci-après littéralement reproduits :

1°) Note de renseignements d'urbanisme

« *Nature des dispositions d'urbanisme applicables : Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) – zone NC agricole.*

Droits de préemption :

Ce bien est-il soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) NON

Ce bien est-il soumis au droit de préemption d'une zone d'aménagement différé

(Z.A.D.) : NON

Ce bien est-il soumis au droit des préemption des espaces naturels et sensibles des départements : NON

Ce bien est-il soumis à un autre droit de préemption : NON

Merci d'indiquer ici le numéro de ce bien sur la voie :

Ce bien est-il situé dans une zone de carrières : NON
 La commune a-t-elle institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains devenus constructibles : OUI – zone NC zone agricole.

Renseignements complémentaires :

/

Le 6 décembre 2012 – Le Maire : Guy MONROE – signé illisible ».

2°) Permis de construire

« **REPUBLIQUE FRANCAISE** Département de la Loire - Commune de PERREUX

dossier n° PC 042 170 12 R0006

date de dépôt : 20 mars 2012

demandeur: [REDACTED]

pour: la réhabilitation d'une construction

adresse terrain : [REDACTED] lieudit Féchet, à Perreux (42120)

Permis de Construire

ARRÊTÉ

accordant un permis de construire
 au nom de la commune de Perreux

Le maire de Perreux,

Vu la demande de permis de construire pour une maison individuelle et/ou ses annexes présentée le 20 mars 2012 par [REDACTED] demeurant La [REDACTED] lieudit Féchet, Perreux (42120) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la réhabilitation d'une construction en 9 logements, 19 places de stationnement et 62m2 de piscine ;
- sur un terrain situé [REDACTED] lieudit Féchet, à Perreux (42120);
- pour une surface de plancher créée de 61 m2

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 24 avril 2012 ;

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 27/08/1999, mis à jour les 27/09/02 et 28/04/2010, et notamment la zone NC ;

Vu l'avis de la Lyonnaise des eaux - Thizy en date du 12/04/2012 ;

Vu l'avis du SIEL Saint-Etienne en date du 26/04/2012 ;

Vu l'avis du SDIS 42 en date du 11/04/2012 ;

Vu l'étude de prise en compte des obligations du PPRNPI du Rhins-Trambouze du bureau d'études OXYRIA en date du 28/03/2012 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation : Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances ».

DIAGNOSTIC PREALABLE A LA MISE EN COPROPRIETE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation, les parties déclarent qu'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celle de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité a été effectué par le Cabinet GEMINEL - Pavillon 2 - Sabatin, rue Gambetta 69240 THIZY.

Une copie dudit diagnostic est demeurée ci-annexée.

PLANS

Aux présentes il sera annexé après mention les documents établis par Monsieur Jean-Luc COAVOUX, géomètre expert à RIORGES (Loire) 362 chemin de la Pépinière, savoir :

- le tableau donnant la désignation des lots, par bâtiment, et le calcul des tantièmes particuliers et généraux de la copropriété ;
- le plan de masse à l'échelle de 1/500,
- le plan du rez-de-chaussée à l'échelle de 1/200,
- le plan du premier étage à l'échelle de 1/200.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens immobiliers objet des présentes appartiennent à [REDACTED] par suite de l'acquisition faite, avec d'autres biens et plus grande étendue, de [REDACTED] retraité, demeurant à PERREUX, Féchet, [REDACTED] suivant jugement du Tribunal de Grande Instance de ROANNE en date du 23 mai 2003

Et [REDACTED]

Suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ODO, notaire soussigné, le 2 avril 2008.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE MILLE FRANCS (4.000,00 FRs)

(4.000,00 FRS)
 Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ROANNE le 1er juillet 1980, volume 5322, numéro 21.

NE le 1er juillet 1980, volume 5522, numéro 21.
L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.

- le n° 654 : par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite également des époux GIRARDIN-BARNAY, susnommés,

Suivant acte reçu par Maître Henri BESSAT le 17 juin 1981

Suivant acte reçu par Maître Henri BESSAT le 17 juin 1981
Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de HUIT MILLE SEPT CENT
CINQUANTE FRANCS (8.750,00 FRS)

CINQUANTE FRANCS (8.750,00 FRF)
 Cette somme a été payée comptant et quittancée dans l'acte sans deniers
 d'emprunt.

Audit acte LE VENDEUR a déclaré qu'il n'était frappé d'aucune mesure restreignant son pouvoir de disposer librement du BIEN vendu.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de ROANNE le 1^{er} juillet 1981, volume 5499, numéro 24.

*NE le 1ER juillet 1981, volume 5499, numéro 24.
L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.*

ORIGINE ANTERIEURE

ORIGINE ANTERIEURE
Les biens ci-dessus désignés dépendaient de la communauté existant entre les [REDACTED] à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de PERREUX, le 23 novembre 1957, par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite aux termes d'un acte reçu par Me BESSAT, notaire à LE COTEAU, le 21 août 1965, de : [REDACTED]

~~Olise), 29 avenue Vallery, épouse de~~

Cette vente a eu lieu moyennant le prix de soixante mille francs qui a été payé comptant savoir :

comptant savoir :
- vingt deux mille deux cent soixante dix huit francs par les acquéreurs de leurs
deniers personnels,

Et les cent soixante quinze/millièmes (175/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO DEUX (2)

Dans le Bâtiment A, un plateau à aménager situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment,

Avec cour privative

Et les huit cent soixante cinq/dix millièmes (865/10000èmes) des parties communes générales.

Et les cent quarante six/millièmes (146/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO TROIS (3)

Dans le Bâtiment A, un plateau à aménager situé au rez-de-chaussée et au premier étage de l'immeuble,

Avec cour privative,

Et les mille quatre vingt trois/dix millièmes (1.083/10000èmes) des parties communes générales.

Et les cent quatre vingt deux/millièmes (182/1.000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A

LOT NUMERO QUATRE (4)

Dans le Bâtiment A, un plateau à aménager situé au rez-de-chaussée du bâtiment,

Avec cour privative

Et les neuf cent soixante/dix millièmes (960/10000èmes) des parties communes générales.

Et les cent soixante deux/millièmes (162/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO CINQ (5)

Dans le Bâtiment A, un plateau à aménager situé au rez-de-chaussée et au premier étage du bâtiment,

Avec jardin, abri voiture et cour privatifs

Et les mille cinq cent six/dix millièmes (1.506/10000èmes) des parties communes générales.

Et les deux cent cinquante trois/millièmes (253/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO SIX (6)

Dans le Bâtiment A, un appartement situé au premier étage du bâtiment, avec escalier privatif au rez-de-chaussée

Et les quatre cent quatre vingt sept/dix millièmes (487/10000èmes) des parties communes générales.

Et les quatre vingt deux/millièmes (82/1000èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

LOT NUMERO CENT UN (101)

Dans le Bâtiment B, un plateau à aménager situé au rez-de-chaussée

Avec abri et jardin privatifs

Et les soixante six/millièmes (66/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT CINQ (205)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt deux/dix millièmes (22/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante neuf/millièmes (69/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT SIX (206)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt/dix millièmes (20/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT SEPT (207)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt trois/dix millièmes (23/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante douze/millièmes (72/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT HUIT (208)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt/dix millièmes (20/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT NEUF (209)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt/dix millièmes (20/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante trois/millièmes (63/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT DIX (210)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les quatorze/dix millièmes (14/10000èmes) des parties communes générales.

Et les quarante cinq/millièmes (45/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT ONZE (211)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les treize/dix millièmes (13/10000èmes) des parties communes générales.

Et les quarante deux/millièmes (42/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

LOT NUMERO DEUX CENT DOUZE (212)

Dans le Bâtiment C, un emplacement de parking

Et les vingt trois/dix millièmes (23/10000èmes) des parties communes générales.

Et les soixante treize/millièmes (73/1.000èmes) des parties communes spéciales du bâtiment C.

		1 ^{er} étage	cour Plateau à aménager		
A	4	Rez-de-chaussée	Plateau à aménager- cour	162/1.000	960/10.000
A	5	Rez-de-chaussée 1 ^{er} étage	Plateau à aménager – jardin – abri voiture – cour Plateau à aménager	253/1.000	1.506/10.000
A	6	1 ^{er} étage Rez-de-chaussée	Appartement Escalier	82/1.000	487/10.000
Total bâtiment A				1.000/1.000	

Bâtiment	Lot	Situation	Nature	Tantièmes par bâtiment	Tantièmes généraux
B	101	Rez-de-chaussée	Plateau à aménager – abri - jardin	272/1.000	1.017/10.000
B	102	Rez-de-chaussée	Plateau à aménager – jardin – abri - cour	348/1.000	1.304/10.000
B	103	Rez-de-chaussée	Plateau à aménager	85/1.000	319/10.000
B	104	1 ^{er} étage Rez-de-chaussée	Appartement Terrasse Escalier	295/1.000	1.105/10.000
Total bâtiment B				1.000/1.000	

Bâtiment	Lot	Situation	Nature	Tantièmes par bâtiment	Tantièmes généraux
C	201	Rez-de-chaussée	Parking	63/1.000	20/10.000
C	202	Rez-de-chaussée	Parking	69/1.000	22/10.000
C	203	Rez-de-chaussée	Parking	69/1.000	22/10.000
C	204	Rez-de-chaussée	Parking	66/1.000	21/10.000
C	205	Rez-de-	Parking	69/1.000	22/10.000

CHAPITRE TROISIEME

PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES.

I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

ARTICLE 4

Les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;
- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;
- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;
- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...).

ARTICLE 5

Accessoires aux parties communes.- Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

CHAPITRE DEUXIEME

CONDITIONS DE JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

ARTICLE 10

Principes.- Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni porter atteinte à sa destination.

ARTICLE 11

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.
L'exercice de professions libérales sera toutefois tolérée, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

ARTICLE 12

Bruits.- Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit, ni travail qui soit de nature à gêner leurs voisins; l'usage d'appareils de radiophonie, électrophones, téléviseurs, magnétophones etc... est autorisé sous réserve que le bruit en résultant ne constitue pas une gêne pour les voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque genre que ce soit, troublant la tranquillité des occupants est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements.

ARTICLE 13

Animaux.- Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible sont interdits. Les chiens et chats sont tolérés étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leur propriétaire. En aucun cas, ils ne devront errer dans les parties communes.

ARTICLE 14

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, vins en fûts, etc... devront être faites le matin avant dix heures.

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

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en été, pendant une période de trois mois pour le battage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

ARTICLE 15

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

ARTICLE 18

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

ARTICLE 19

Locations.- Les copropriétaires pourront louer leurs appartements à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

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

ARTICLE 20

Responsabilité.- Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

TROISIEME PARTIE**CHARGES COMMUNES****ARTICLE 21**

Les charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

ARTICLE 22

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs suivants, s'il y a lieu : 1) eau froide ; 2) eau chaude ; 3) chauffage central ; 4) tapis d'escalier, ascenseur, seront réparties dans les proportions figurant dans les tableaux annexés au présent règlement.

ARTICLE 23**Règlement des charges.-**

I - Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie constituant une réserve qui ne pourra excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret 67-223 du 17 mars 1967, modifié.

II - Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les trois mois suivant l'année écoulée.

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

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

Il devra ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise dans les conditions précisées à l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

ARTICLE 28.-

Conseil syndical.- Le conseil syndical composé de trois membres élus par l'assemblée générale sera chargé d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil seront fixées par l'assemblée générale.

ARTICLE 29.-

Assemblées Générales.- La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ces décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

Convocations.- Les convocations seront notifiées par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, ou par télécopie avec récépissé, ou seront remises contre récépissé, au moins vingt et un jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit du domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

I. - Pour la validité de la décision :

1°/ l'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2°/ le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3°/ les conditions essentielles du contrat ou en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux.

4°/ le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat.

5°/ le projet de convention ou la convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, ainsi que les conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

6°/ le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

juillet 1965 susvisée, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, étant rappelé ou précisé ce qui suit :

- la majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit de celle nécessaire pour régler les affaires courantes de la copropriété ;

- la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, correspond à la majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) ; celle-ci est nécessaire pour les décisions expressément énumérées à l'article 25 sus énoncé.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES.

MUTATION DE PROPRIETE

ARTICLE 31.-

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties sont tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 et de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndic tient à la disposition de tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot, à sa demande, le carnet d'entretien de l'immeuble établi et tenu à jour par ledit syndic, ainsi que le diagnostic technique établi dans les conditions de l'article L.111-6-2 du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 32.-

Mutation entre vifs.- En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux, la répartition des charges aura lieu de la manière suivante :

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

- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

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

Toute convention contraire aux dispositions précédentes n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

En cas de mutation entre vifs, à titre gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu, vis-à-vis du syndicat, du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu, vis-à-vis du syndicat, du versement de toutes les sommes mises en recouvrement

ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 38.-

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en l'Etude du Notaire soussigné.

CERTIFICATION DE L'IDENTITE DES PARTIES

Le notaire soussigné certifie et atteste que l'identité complète des parties dénommées aux termes des présentes, telle qu'elle est indiquée à la suite de leurs noms et dénominations, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur vingt sept pages

FAIT en l'étude du notaire soussigné, les jour, mois et an ci-dessus.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes, les déclarations les concernant, puis le notaire soussigné a recueilli leur signature et a lui-même signé.

Cet acte comprenant :

- Lettre(s) nulle(s) : 0
- Blanc(s) barré(s) : 0
- Ligne(s) entière(s) rayée(s) nulle(s) : 0
- Chiffre(s) nul(s) : 0
- Mot(s) nul(s) : 0
- Renvoi(s) : 0

Suivent les signatures

Suit la teneur des annexes

POUR COPIE AUTHENTIQUE

Délivrée et certifiée conforme à l'original par le Notaire soussigné,
Etablie sur vingt sept pages sans renvoi ni mot nul.

