

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX  
LE  
POUR LE PRENEUR  
LE  
POUR LE BAILLEUR  
LE  
POUR M. BALOGE

A NIORT (79000), 140 Rue des Equarts, au siège de la Communauté d'Agglomération du Niortais,  
PARDEVANT NOUS, Monsieur Jérôme BALOGE, Président de la Communauté d'agglomération du Niortais, a reçu, le présent acte authentique administratif contenant BAIL A REHABILITATION à la requête des personnes ci-après identifiées.

**ONT COMPARU**

1°) La **COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS**, personne morale de droit public située dans le département des DEUX-SEVRES (79), dont l'adresse est 140 rue des Equarts à Niort, identifiée au SIREN sous le numéro .....

Figurant ci-après sous la dénomination "**BAILLEUR**", sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs bailleurs, y compris les époux.

**D'UNE PART**

2°) La Société dénommée **SOLHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION SUD OUEST**, Société coopérative à capital variable au capital minimum de 202000 €, dont le siège est à BORDEAUX (33000), identifiée au SIREN sous le numéro ..... et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Figurant ci-après sous la dénomination "**PRENEUR**" sans que cette appellation nuise à la solidarité existant entre eux au cas où il y aurait plusieurs preneurs, y compris les époux.

**D'AUTRE PART**

## EXPOSE

Le **BAILLEUR** est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné.

Cet immeuble est actuellement libre de toute location ou occupation quelconque. Le **BAILLEUR** désire le mettre en état d'habitabilité permettant la location. Toutefois, son état général nécessite la réalisation d'importants travaux de réhabilitation que son propriétaire ne peut assumer lui-même.

Le **PRENEUR** a qualité pour prendre cet immeuble à bail à réhabilitation conformément aux articles L 252-1 à L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

## BAIL A REHABILITATION

### PRESENCE – REPRESENTATION

- 1) La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS est représentée à l'acte par :  
Monsieur Christian BREMAUD, son Vice-Président délégué, domicilié à NIORT (79000) 140 rue des Equarts.
  - Nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil Communautaire en date du 10 juillet 2020,
  - Ayant tous pouvoirs pour signer l'acte aux termes d'un arrêté de délégation du 17 juillet 2020,
  - Et agissant aux présentes en vertu en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du 14 novembre 2022, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal des délibérations dont une copie certifiée conforme est annexée aux présentes.
- 2) La Société dénommée SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION SUD OUEST est représentée à l'acte par M++++ agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par ++++.

### OBJET DU CONTRAT

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS, BAILLEUR, donne à bail à réhabilitation à :

La Société dénommée SOLIHA SOLIDAIRES POUR L'HABITAT BATISSEUR DE LOGEMENT D'INSERTION SUD OUEST, PRENEUR, qui accepte, le bien dont la désignation suit.

### DESIGNATION GENERALE

#### NIORT 15 rue Pluviault

L'IMMEUBLE comporte un bâtiment unique composé de la façon suivante :

#### Au sous-sol et rez-de-chaussée :

Un (1) lot à usage de local commercial avec une cave, desservi indépendamment par la rue Pluviault et par les « communs ».

#### Au rez-de-chaussée :

Un hall d'entrée, une locale poubelle, un local vélo, un placard technique et une cour intérieure.

#### Au premier et deuxième étage :

Un (1) lot à usage de logement en duplex avec une terrasse et un escalier d'accès depuis le rez-

de-chaussée, desservi par les « communs ».

Figurant ainsi au cadastre:

Section	N°	Adresse	Surface
BY	120	15 rue Pluvialt - Niort	00 ha 01 a 20 ca

### LOT OBJET DU PRESENT BAIL

#### LOT NUMERO DEUX (2)

\* Un Logement en duplex, desservi par les « communs » composé :  
d'un escalier à partir du rez-de-chaussée desservant le premier étage,  
au premier étage :  
d'une terrasse d'une superficie de 6.3 m<sup>2</sup> ;  
d'une entrée - salon, d'une chambre, de trois placards, d'un séjour - cuisine, d'un cellier et d'un WC, le tout d'une superficie de 62.2 m<sup>2</sup> ; ainsi qu'une superficie de 3.2 m<sup>2</sup> ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 m ;  
d'un escalier à partir du premier étage desservant le deuxième étage,  
au deuxième étage : de deux chambres, d'un palier, de deux placards, d'un dressing, d'un WC et d'une salle d'eau, le tout d'une superficie de 43.2 m<sup>2</sup> ;  
Figurant sous teinte verte aux plans d'identification des lots ci-annexés.  
- les six cent soixante-quatre (664/1 000) millièmes des parties communes générales.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte administratif reçu ce jour un instant avant les présentes dont une copie authentique sera publiée dès avant ou en même temps que les présentes au service de la publicité foncière de NIORT 1.

#### CONSISTANCE - ETAT DES LIEUX

Les biens sont loués tels qu'ils existent avec toutes leurs dépendances sans exception ni réserve, et sans garantie de contenance, la différence en plus ou en moins excéderait-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte du **PRENEUR**. Le **PRENEUR** supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le fonds loué, et profitera de celles actives s'il en existe.

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement entre les parties.

Un état des lieux de sortie sera effectué également contradictoirement, ou à la requête de la partie la plus diligente, lors de la remise des clés.

#### ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

#### DUREE

Le présent bail à réhabilitation est consenti et accepté pour une durée de quarante années entières et consécutives **prenant effet le     pour finir le**.

Il ne peut se prolonger par tacite reconduction.

A l'expiration de la durée du bail, les parties pourront convenir entre elles d'une prorogation par un avenant aux présentes.

#### CONVENTION DE L'ARTICLE L 351-2 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Le **PRENEUR** a conclu, préalablement aux présentes, une convention telle que prévue par l'article L 351-2 du Code de la construction et de l'habitation qui **expire le**, soit en même

temps que les présentes.  
Un exemplaire de cette convention est annexé.

#### **CONDITIONS-JOUISSANCE**

Le **PRENEUR** jouira des immeubles loués en les prenant tels qu'ils sont décrits dans l'état des lieux sus visé. Il fera son affaire personnelle des servitudes tant de droit public que de droit privé pouvant grever l'immeuble, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

#### **EMPIETEMENT - USURPATIONS**

Le **PRENEUR** s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et devra avertir le **BAILLEUR** de tous ceux qui pourraient se produire dans le délai prescrit par l'article 1768 du Code civil, sous peine de tous dépens, dommages-intérêts.

#### **DESTINATION DES LIEUX**

Le **PRENEUR** s'engage à affecter les biens donnés à bail à usage d'habitation pendant toute la durée du bail et de ses prorogations éventuelles.

#### **AFFICHAGE SUR LES MURS ET BATIMENTS**

L'affichage sur les murs et les bâtiments est réservé au **PRENEUR** pour ses propres productions.

#### **TRAVAUX DE REHABILITATION - TRAVAUX D'EQUIPEMENT ET DE FINITIONS**

Le **PRENEUR** devra, pendant tout le cours du bail, réaliser dans l'immeuble, à ses frais exclusifs, les travaux de réhabilitation suivants :

Réhabilitation des biens donnés à bail et création de quatre logements très sociaux (trois logement de type T2 et un logement de type T3).

Le tout conformément aux plans et descriptifs établis par SOLIHA, Bâtitseur de Logement d'Insertion SUD OUEST, et xxxxxx, Architecte, dont un exemplaire est annexé.

A ces travaux de réhabilitation viennent s'ajouter les travaux d'équipements et de finitions définis dans la notice descriptive annexée.

Le **PRENEUR** s'oblige également à réaliser les voiries et réseaux divers nécessaires à la desserte de l'immeuble, prévus, le cas échéant, par les documents sus visés.

Ces travaux devront être effectués selon les règles de l'art en matière de réhabilitation et d'après les normes de sécurité et d'environnement en vigueur.

#### **Délai**

Ces travaux devront être débutés **au plus tard le** pour se terminer au **plus tard le**, sauf causes légitimes de suspension.

Sont notamment considérés comme causes légitimes de report de délai de livraison, les événements suivants :

- 3) intempéries prises en compte par la Caisse du Bâtiment et des Travaux Publics, empêchant les travaux ou l'exécution des "Voies et Réseaux Divers" (V.R.D) selon la réglementation des chantiers du bâtiment ;
- 4) grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs ;
- 5) retard résultant du règlement ou de la liquidation judiciaire des ou de l'une des entreprises ;
- 6) retard provenant de la défaillance d'une entreprise (la justification de la défaillance pouvant

être fournie par le **PRENEUR** au **BAILLEUR** au moyen de la production du double de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée par le maître d'œuvre du chantier à l'entrepreneur défaillant) ;

7) retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise se substituant à une entreprise défaillante ;

8) retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;

9) injonctions administratives ou judiciaires de suspendre ou d'arrêter les travaux, à moins que ces injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au **PRENEUR** ;

10) troubles résultant d'hostilités, cataclysmes, accidents de chantier ; retards imputables aux compagnies cessionnaires ;

11) retards de paiement du preneur.

Ces différentes circonstances auront pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

#### **Equipements et finitions**

Le **PRENEUR** s'oblige également dans le délai ci-dessus :

à installer dans les locaux loués les éléments d'équipement qui leur seront propres et prévus au document descriptif de référence ainsi qu'à la notice descriptive.

à effectuer la finition intérieure des locaux loués conformément aux prévisions de la notice descriptive.

#### **Constatation de l'achèvement**

Les parties devront constater l'achèvement dans un document écrit, daté et signé par elles constatant l'exécution des travaux nécessaires à l'utilisation de l'immeuble conformément à la destination sus-indiquée, ainsi que l'exécution des éléments d'équipement et l'accomplissement des finitions.

A défaut d'accord entre elles, un expert sera désigné par le président du Tribunal de grande instance à la requête de la partie la plus diligente.

Le tout sauf à tenir compte de ce qui est indiqué ci-après relativement aux travaux de parachèvement.

#### **Parachèvement**

Le **PRENEUR** disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur à l'immeuble.

#### **Conformité**

Le **PRENEUR** s'oblige à faire toute diligence pour obtenir dans les plus brefs délais la justification de la conformité des travaux effectués.

### **Dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage**

Un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage sera remis par le coordonnateur au **BAILLEUR** et au **PRENEUR** lors de la réception des travaux.

### **SORT DES TRAVAUX REALISES EN FIN DE BAIL**

Conformément aux dispositions de l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation, les améliorations ainsi réalisées resteront acquises en fin de bail au **BAILLEUR** sans indemnité.

### **MISE AUX NORMES DES BATIMENTS**

De convention expresse, le **PRENEUR** sera tenu, pendant le bail et ses éventuelles prorogations, d'effectuer les travaux rendus nécessaires par la mise en conformité des installations et des bâtiments avec les règles de protection des personnes et de l'environnement imposées par l'autorité administrative.

### **ASSURANCES RELATIVES AUX LOCAUX**

a) Obligations pour **LE PRENEUR** : le **PRENEUR** devra, pendant le cours du bail, assurer pour une somme suffisante garantissant la reconstruction ou le remplacement : son mobilier, son matériel et plus généralement, tous les biens lui appartenant et garnissant les locaux ; le recours des propriétaires et le risque des voisins ; ses salariés contre les risques d'accident du travail.

Il en paiera les primes à leurs échéances et justifiera de tout au **BAILLEUR** par la production des polices et des quittances.

b) Obligation pour le **PRENEUR** de répondre de l'incendie : le **PRENEUR** répond de l'incendie sauf à prouver le cas fortuit, la force majeure ou le vice de construction antérieur aux présentes, ou que le feu ait été communiqué par un immeuble voisin.

### **ASSURANCES RELATIVES AUX TRAVAUX**

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

Si nécessaire, en application de l'article L 243-2 du Code des assurances, le **PRENEUR** s'engage à souscrire dès avant le début des travaux une assurance "Dommages-Ouvrages", et à en justifier au **BAILLEUR**.

A défaut, le **PRENEUR** ne pourra commencer les travaux, et ce report ne pourra repousser d'autant la date ci-dessus fixée pour la fin des travaux.

#### **Assurance de responsabilité**

Le **PRENEUR** déclare être, conformément aux articles L 241-1 et L 242-2, 2ème alinéa du Code des assurances, couvert, en ce qui concerne sa responsabilité décennale de constructeur non réalisateur, par une police d'assurance de responsabilité.

Le **PRENEUR** s'oblige à transmettre au **BAILLEUR**, la liste des entreprises et maîtres d'œuvre avec les références de leurs contrats d'assurance responsabilité.

### **PERTE PARTIELLE DES LOCAUX**

Il est convenu que le **PRENEUR** ne pourra pas demander de réduction partielle de la redevance pour perte partielle des locaux par cas fortuit.

### **CHANGEMENT DES LOCAUX – CONSTRUCTIONS OU AMELIORATIONS NON PREVUES AUX PRESENTES**

Le **PRENEUR** ne peut opérer dans les locaux de changements pouvant en diminuer la valeur ou

en changer la destination telle qu'elle est définie aux présentes.

Il ne peut effectuer sur le fonds, sans l'autorisation du **BAILLEUR**, des constructions et améliorations non prévues aux présentes.

A défaut, ce dernier pourra exiger la remise en état des lieux, aux frais du **PRENEUR**, dans la mesure où ces travaux menaceraient la sécurité des locaux ou leur bon fonctionnement. L'absence de manifestation du **BAILLEUR** ne donnera aucun droit à indemnité au **PRENEUR**.

### **DROIT D'ACCESSION**

Le **PRENEUR** profite du droit d'accession pendant toute la durée du bail.

### **SERVITUDES**

Le **PRENEUR** peut acquérir au profit du fonds des servitudes actives et les grever, par titres, de servitudes passives, pour un temps qui n'excédera pas la durée du bail à charge d'avertir le **BAILLEUR**.

### **REGIME DES LOCATIONS CONSENTIES PAR LE PRENEUR**

#### **DURANT LE BAIL ET A LA FIN DU BAIL**

Le **PRENEUR** pourra, pendant la durée du bail et de ses prorogations éventuelles, louer les locaux à l'usage d'habitation ainsi que renouveler les baux le cas échéant, et ce sous ses seules initiatives et responsabilités. Ces locations prendront automatiquement fin à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 252-4 du Code de la construction et de l'habitation, six mois avant la date d'expiration du bail à réhabilitation, le **BAILLEUR** peut proposer aux occupants un contrat de location prenant effet à cette date. A défaut, le **PRENEUR** est tenu, au plus tard trois mois avant l'expiration du bail à réhabilitation, d'offrir aux occupants un logement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités. L'occupant qui n'a pas conclu de contrat de location ou accepté l'offre de relogement est déchu de tout titre d'occupation sur le logement à l'expiration du bail à réhabilitation. Au terme du bail à réhabilitation, le **PRENEUR** est tenu de restituer l'immeuble au **BAILLEUR** libre de location et d'occupation.

#### **FIN DU BAIL ET ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux de sortie sera dressé comme il est dit ci-dessus. CHARGES DE COPROPRIETE

##### 1°) Paiement des provisions

Le preneur du bail à réhabilitation supportera seul, vis-à-vis du syndicat, pendant la durée du bail, le paiement de toutes les provisions prévues aux articles 14-1 (budget prévisionnel pour les dépenses courantes) et 14-2 (dépenses pour travaux) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

2°) Répartition des charges de copropriété en fin de bail. Sort des avances et provisions appelées pendant la durée du bail à réhabilitation et sort des régularisations de charges intervenant après la fin du bail

Les charges, avances, provisions et régularisations seront à la charge définitive du bailleur

Les parties sont informées que ces modalités de contribution définitive aux charges de copropriété sont inopposables au syndicat (CCH article L.252-1-1 nouveau créé par l'article 68 de la loi ALUR).

### **DROIT DE VOTE EN ASSEMBLEE GENERALES**

Par dérogation à l'article 23 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (qui prévoit qu'en "cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic") et étant donné que le bail à réhabilitation porte sur un ou plusieurs lots dépendant d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, le preneur est de droit le mandataire commun prévu au second alinéa dudit article 23. Par dérogation au troisième alinéa du I de l'article 22 de ladite loi, ce preneur peut recevoir plus de trois délégations de vote des bailleurs.

Le preneur mandataire commun doit disposer d'un mandat exprès du bailleur avant de voter sur les décisions relatives à des travaux de toute nature qui ne sont pas mis à la charge du preneur par le contrat de bail à réhabilitation et dont la prise en charge n'est pas prévue dans le bail à réhabilitation ou dont le paiement n'incombera pas à titre définitif au preneur.

### **AUTORISATION DE TRAVAUX**

Les parties déclarent qu'un permis de construire a été délivré au profit de **Une copie de ce permis est annexée.**

**Le BAILLEUR déclare que ce permis n'a fait l'objet d'aucune opposition ni d'aucun recours, et qu'il a fait l'objet d'un affichage régulier.**

**Les parties feront leur affaire directement entre elles du transfert du permis de construire au profit du PRENEUR.**

**Elles feront également leur affaire de la demande de prorogation afin de ne pas s'exposer à la caducité du permis avant le début des travaux.**

### **INFORMATION SUR LES TRAVAUX**

**Le PRENEUR et informé :**

- de l'obligation d'affichage du permis de construire sur les lieux des travaux et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci. L'affichage doit être effectué de manière visible de la voie ou des espaces ouverts au public, et ce sur un panneau rectangulaire dont les dimensions doivent être supérieures à quatre-vingts centimètres. Ce panneau doit comporter l'identité du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet, la superficie du terrain, la superficie du plancher hors-œuvre nette autorisée, la hauteur des bâtiments projetés, l'adresse de la Mairie où le dossier peut être consulté ainsi que la mention relative aux délais de recours ainsi qu'à l'obligation de notifier tout recours au bénéficiaire et à l'autorité ayant délivré le permis,
- de ce que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance-construction devra garantir les propriétaires successifs,
- que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet :

12) d'aucun recours devant la juridiction administrative et ce dans le délai de deux mois qui court à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain,

13) d'aucun retrait pour illégalité dans les trois mois de sa délivrance,

- que les travaux doivent être entrepris dans un délai de deux ans à compter de la notification et, passé ce délai, ces travaux ne doivent pas être interrompus plus d'un an. Ce délai est prorogeable une fois d'un an sous certaines conditions. Il peut être porté à trois ans si le permis est délivré avant le 31 décembre 2015,
- qu'aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire n'est recevable à l'expiration d'un an à compter de l'achèvement de la construction,
- qu'il devra effectuer, lors de l'achèvement de la construction, la déclaration d'achèvement des travaux dite "déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT)", document obligatoire permettant de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec le permis de construire et la déclaration préalable,
- de l'obligation qui est faite par les dispositions des articles L 241-1 et L 242-1 du Code des assurances, de souscrire dès avant toute ouverture du chantier de construction et/ou travaux de gros-œuvre ou de second-œuvre, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître d'œuvre, et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs,
- que les frais de raccordement aux réseaux de distribution, notamment d'eau s'il existe, et d'électricité, dans la mesure où le raccordement n'existerait pas à ce jour, seront intégralement supportés par lui, et à défaut de réseau d'assainissement collectif ce seront les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel qui seront à supporter par lui, et également le ou les taxes afférentes,
- qu'un dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage tel que visé par l'article L 4532-97 du Code du travail devra lui être remis par le coordonnateur des travaux lors de la réception de ceux-ci, et que ce dossier devra être transmis, lors de la prochaine mutation au nouveau propriétaire et un exemplaire devra être annexé à l'acte constatant cette mutation,
- qu'il supportera le coût de l'élimination des déchets, s'il en existe, qu'ils soient les siens, ou ceux de producteurs ou de détenteurs maintenant inconnus ou disparus, pouvant se trouver sur les lieux.

Le Code de l'environnement définit le déchet comme étant tout résidu d'un processus de production, de transformation ou d'utilisation, toute substance, matériau, produit que son détenteur destine à l'abandon. Le déchet résulte de la simple activité ménagère, mais également d'une activité économique, il peut être inoffensif ou dangereux, il peut se dégrader ou être inerte.

Il exclut, de la réglementation sur les déchets, les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente.

Selon ce Code, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers. L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

### **Consultation de bases de données environnementales**

Les bases de données suivantes ont été consultées :

La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).

La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).

La base de données GEORISQUES.

La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

### **PLAN DE PREVENTION DES RISQUES**

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population. A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

#### **Etat des risques naturels, miniers et technologiques**

Un état des risques en date du [ ] fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral,

la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

#### **Plan de prévention des risques naturels**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

#### **Plan de prévention des risques miniers**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

#### **Plan de prévention des risques technologiques**

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Sismicité**

L'immeuble est situé dans une zone xxx

#### **Aléa – Retrait gonflement des argiles**

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'ACQUEREUR déclare en avoir eu connaissance dès avant ce jour et être informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

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

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

### **CESSION - HYPOTHEQUE**

Le bail confère au **PRENEUR** un droit réel susceptible d'hypothèque, en outre ce droit peut être sous-loué, cédé et saisi.

Toutefois, la cession qui ne peut être que de la totalité des locaux ne peut avoir lieu qu'au profit d'un des organismes énumérés à l'article L 252-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de sous-location ou cession, le **PRENEUR** reste responsable avec le cessionnaire ou le sous-locataire de l'exécution des obligations résultant des présentes ainsi que du paiement de la redevance.

### **REDEVANCE**

Le bail est consenti et accepté moyennant une redevance annuelle fixée à **UN (1) EURO SYMBOLIQUE**, compte tenu du coût susvisé des travaux qui doivent être réalisés par le **PRENEUR**, soit une somme totale de **QUARANTE EUROS (40,00 EUR)**.

Etant ici précisé que la conclusion du présent bail a été consentie et acceptée audit prix, en tenant compte du projet de réhabilitation et de rénovation que le **PRENEUR** s'est engagé à mettre en œuvre et à mener à son terme ; ledit projet décrit aux termes de la notice descriptive sus-énoncée, demeurée ci-annexée.

Ce loyer est stipulé payable le jour de la signature de l'acte authentique de bail et d'avance, pour toute la durée du bail, soit la somme de QUARANTE EUROS (40 €). Ce paiement sera réalisé directement entre les parties, après l'accomplissement des formalités de publicité foncière.

### **IMPOTS ET TAXES**

Le **PRENEUR** devra acquitter toutes les contributions, impôts et charges relatives aux locaux.

### **PRIVILEGE**

Le **BAILLEUR** se réserve son privilège sur tous les objets garnissant les locaux pour sûreté de toutes redevances qui seront dues en vertu du présent bail.

### **ABSENCE D'OPTION POUR LA TVA**

Les parties ont convenu de ne pas opter pour l'application de la TVA sur les redevances qui sont dues en vertu des présentes.

### **RESILIATION DU BAIL**

Le **BAILLEUR** peut demander la résiliation du bail un mois après un commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter demeuré infructueux et contenant intention du **BAILLEUR** de se prévaloir du bénéficiaire de la présente clause:

14) à défaut de paiement de la redevance ;

15) en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail.

### **PUBLICITE FONCIERE**

Ce bail sera publié au service de la publicité foncière de Niort 1.

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les parties déclarent que le montant cumulé des redevances et des charges est évalué pour la **durée du bail à**.

Le présent bail est exonéré de taxe de publicité foncière par référence à l'article 1594 J du Code Général des Impôts.

### **ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leurs domiciles ou sièges respectifs.

### **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera remise au **BAILLEUR**.

### **FRAIS**

Le montant des droits fiscaux et autres frais de ce bail sont à la charge du **PRENEUR**, ainsi qu'il s'y oblige.

### **CONCLUSION DU CONTRAT**

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

**DONT ACTE SUR TREIZE PAGES**

Fait et passé, à NIORT, au siège de la communauté d'agglomération du niortais, les jours, mois et an susdits,

Et après lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant et ont signé avec le Président de la communauté d'agglomération du niortais, le présent acte.

Le présent acte contient :

Renvois : aucun

Mots rayés nuls : aucun

Chiffres rayés nuls : aucun

Lignes rayées nulles : aucun

Barres tirées dans les blancs: aucun

<b>Le Vice-Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais,</b>  <b>Christian BREMAUD</b>	
<b>Le Président de la Communauté d'Agglomération du Niortais</b>  <b>Jérôme BALOGE</b>	



Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : BY  
Feuille : 000 BY 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 21/07/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

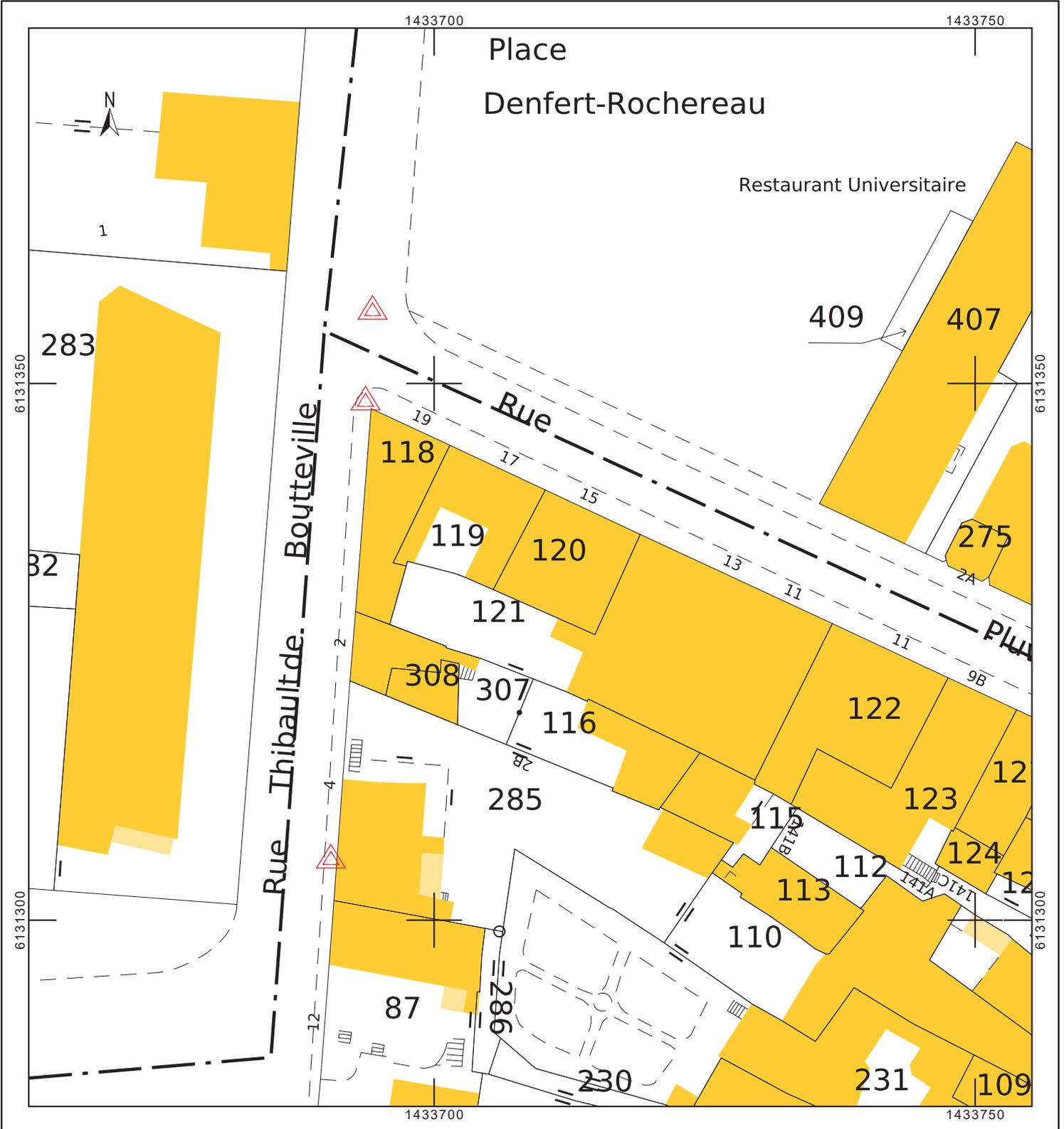
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC  
171 Avenue de PARIS 79061  
79061 NIORT CEDEX 9  
tél. 05 49 09 98 65 -fax  
ptgc.deux-sevres@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :  
DEUX SEVRES

Commune :  
NIORT

Section : BY  
Feuille : 000 BY 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 21/07/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PTGC  
171 Avenue de PARIS 79061  
79061 NIORT CEDEX 9  
tél. 05 49 09 98 65 -fax  
ptgc.deux-sevres@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



## **CERTIFICAT DE MESURAGE**

Loi du 18 Décembre 1996 - Décret du 23 Mai 1997

Je soussigné M. PACAUD Philippe Géomètre-Expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le numéro 4836 exerçant à Dompierre sur mer,

Certifie avoir mesuré la superficie du Lot n° 1 d'une copropriété à créer.

sis à **NIORT – 15, Rue Pluvialt**

A la demande de la Communauté d'Agglomération du Niortais

Date du mesurage : 11 Juillet 2022

Dossier : 220530

N° de la pièce	Local commercial Usage	Superficie privative en m <sup>2</sup>
1	Espace de vente	28.6
2	Laboratoire	16.6
3	Dégagement	1.0
4	Local technique	0.4
5	Vestiaire	3.1
6	WC	3.7
	<b>Superficie privative totale du lot</b>	<b>53.4</b>

- Autre élément constituant le lot et ne pouvant être pris en compte au titre de la loi Carrez :

- Une cave d'une superficie de 21.4 m<sup>2</sup>,
- Une cage d'escalier d'accès au sous-sol,
- Une superficie de 0.2 m<sup>2</sup> dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80 mètre.

Fait à Dompierre-Sur-Mer,  
Le 10 Octobre 2022

Pour servir et valoir ce que de droit  
Le Géomètre-Expert,

## CERTIFICAT DE MESURAGE

Loi du 18 Décembre 1996 - Décret du 23 Mai 1997

Je soussigné M. PACAUD Philippe Géomètre-Expert inscrit au tableau de l'Ordre sous le numéro 4836 exerçant à Dompierre sur mer,

Certifie avoir mesuré la superficie du Lot n° 2 d'une copropriété à créer.

sis à **NIORT – 15, Rue Pluvialt**

A la demande de la Communauté d'Agglomération du Niortais

Date du mesurage : 11 Juillet 2022

Dossier : 220530

N° de la pièce	Logement Usage	Superficie privative en m <sup>2</sup>
1	Chambre n° 1	11.0
2	Séjour / Cuisine	25.6
3	Placard n° 1	1.9
4	Cellier	3.6
5	Placard n° 2	0.6
6	Placard n° 3	0.2
7	WC n° 1	1.4
8	Entrée / Salon	17.9
9	Chambre n° 2	12.3
10	Palier	7.2
11	Salle d'Eau	6.4
12	Placard n° 4	0.6
13	Placard n° 5	0.8
14	WC n° 2	1.3
15	Dressing	3.2
16	Chambre n° 3	11.4
	<b>Superficie privative totale du lot</b>	<b>105.4</b>

- Autre élément constituant le lot et ne pouvant être pris en compte au titre de la loi Carrez :

- Une cage d'escalier d'accès à partir du rez-de-chaussée,
- Une terrasse d'une superficie de 6.3 m<sup>2</sup>,
- Une superficie de 3.2 m<sup>2</sup> dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80 mètre.

Fait à Dompierre-Sur-Mer,  
Le 10 Octobre 2022

Pour servir et valoir ce que de droit  
Le Géomètre-Expert,

Département des DEUX-SEVRES  
Commune de NIORT  
15, Rue Pluviault

## Plan de Copropriété

Cadastrée Section BY n° 120

## Premier Etage

Légende :

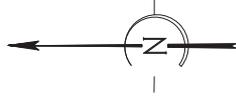
-  Lot n° 1 : R-1 - Cave - S = 21.4 m<sup>2</sup>  
RDC - Local commercial - S = 53.4 m<sup>2</sup> ; HSP < 1.80m - S = 0.2 m<sup>2</sup>
-  Lot n° 2 : RDC - Cage d'escalier  
R+1 - Logement - S = 62.2 m<sup>2</sup> ; HSP < 1.80m - S = 3.2 m<sup>2</sup>  
R+1 - Terrasse - S = 6.3 m<sup>2</sup>  
R+2 - Logement - S = 43.2 m<sup>2</sup>
-  Emprise de la copropriété
-  Application cadastrale

**PROJET**

Précision planimétrique relative +/- 3 cm		Echelle :	1/100
A	10/10/2022	Création du plan de copropriété	H.Sa
B			Dossier : 220530
C			Fichier : 220530-Copro
D			Date : 10/10/2022
E			

**M. PACAUD Philippe**  
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT  
4, Rue de la Palenne - Chagnolet  
17139 DOMPIERRE-SUR-MER  
Tel: 05 46 34 13 24 Fax: 05 46 34 27 61  
Courriel: [larochelle@siteaconseil.fr](mailto:larochelle@siteaconseil.fr)  
Site internet: <http://www.siteaconseil.fr>

**SIT & A**  
CONSEIL



**PROJET**



Département des DEUX-SEVRES  
Commune de NIORT  
15, Rue Pluviault

## Plan de Copropriété

Cadastrée Section BY n° 120

## Deuxième Etage

Légende :

-  Lot n° 1 : R-1 - Cave - S = 21,4 m<sup>2</sup>
-  RDC - Local commercial - S = 53,4 m<sup>2</sup> ; HSP < 1,80m - S = 0,2 m<sup>2</sup>
-  Lot n° 2 : RDC - Cage d'escalier
-  R+1 - Logement - S = 62,2 m<sup>2</sup> ; HSP < 1,80m - S = 3,2 m<sup>2</sup>
-  R+1 - Terrasse - S = 6,3 m<sup>2</sup>
-  R+2 - Logement - S = 43,2 m<sup>2</sup>

Emprise de la copropriété

Application cadastrale

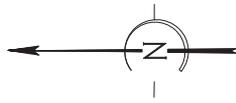
**PROJET**

Précision planimétrique relative +/- 3 cm		Echelle :	1/100
A	10/10/2022	Création du plan de copropriété	H.Sa
B			Dossier : 220530
C			Fichier : 220530-Copro
D			Date : 10/10/2022
E			

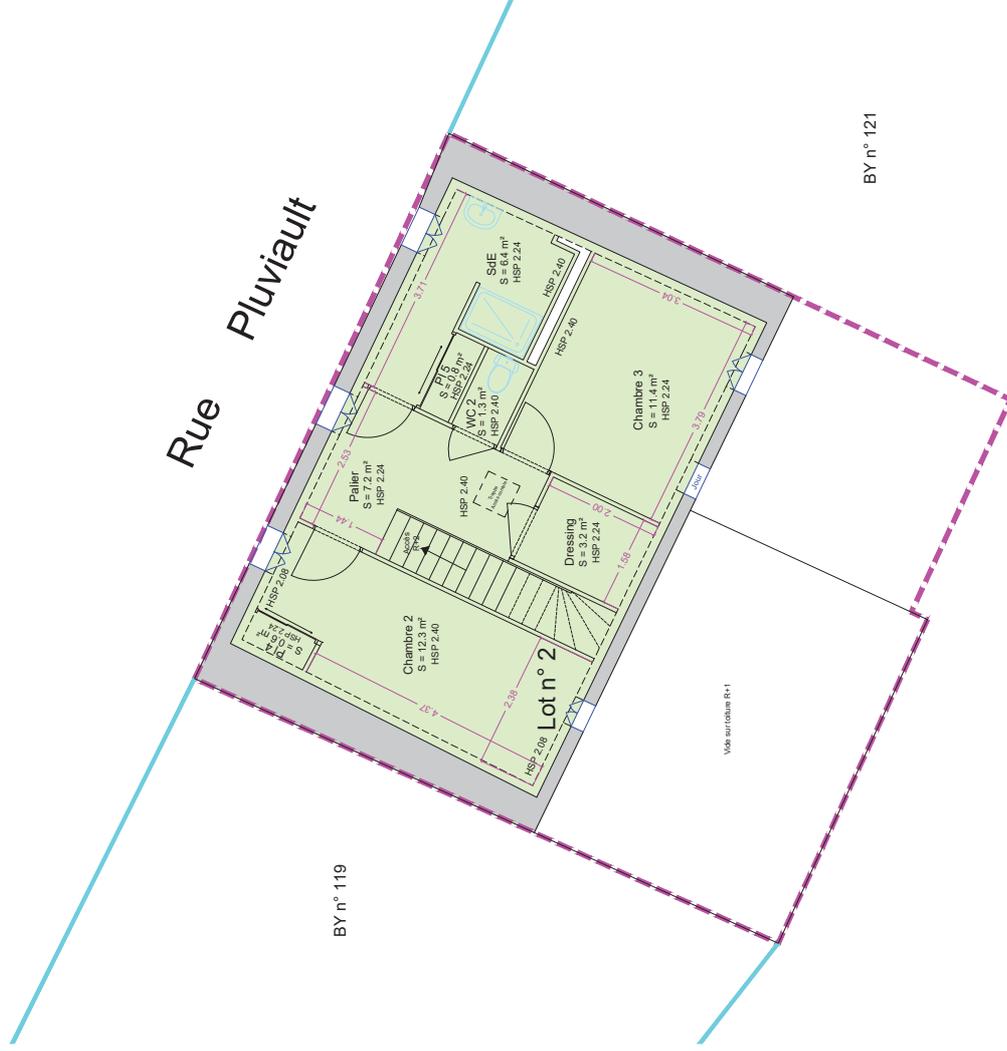
**M. PACAUD Philippe**

Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT  
4, Rue de la Palenne - Chagnolet  
17139 DOMPIERRE-SUR-MER  
Tel: 05 46 34 13 24 Fax: 05 46 34 27 61  
Courriel: [larochelle@siteaconseil.fr](mailto:larochelle@siteaconseil.fr)  
Site internet: <http://www.siteaconseil.fr>

**SIT & A**  
CONSEIL



**PROJET**



Département des DEUX-SEVRES  
Commune de NIORT  
15, Rue Pluviault

## Plan de Copropriété

Cadastrée Section BY n° 120

## Sous-Sol

Légende :

-  Lot n° 1 : R-1 - Cave - S = 21,4 m<sup>2</sup>  
RDC - Local commercial - S = 53,4 m<sup>2</sup> ; HSP<1,80m - S = 0,2 m<sup>2</sup>
-  Emprise de la copropriété
-  Application cadastrale
-  Limite HSP<1,80 m

**PROJET**

Précision planimétrique relative +/- 3 cm		Echelle :
A	10/10/2022	1/50
B	Création du plan de copropriété	Dossier : 220530
C		Fichier : 220530-Copro
D		Date : 10/10/2022
E		

**M. PACAUD Philippe**

Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT  
4, Rue de la Palenne - Chagnolet  
17139 DOMPIERRE-SUR-MER  
Tel: 05 46 34 13 24 Fax: 05 46 34 27 61  
Courriel: [larochelle@siteaconseil.fr](mailto:larochelle@siteaconseil.fr)  
Site internet: <http://www.siteaconseil.fr>

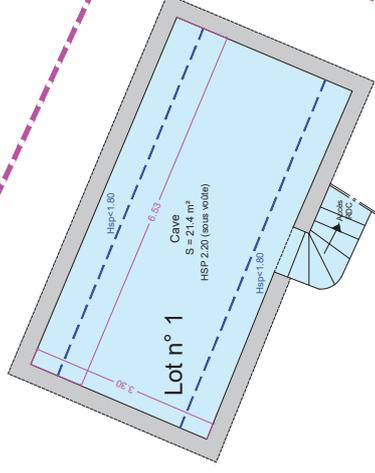
**SIT & A**  
CONSEIL



**PROJET**

Rue Pluviault

BY n° 119



BY n° 121

Département des DEUX-SEVRES  
Commune de NIORT  
15, Rue Pluviault

## Plan de Copropriété

Cadastrée Section BY n° 120

## Rez-de-chaussée

Légende :

- Lot n° 1 : R-1 - Cave - S = 21.4 m<sup>2</sup>  
RDC - Local commercial - S = 53.4 m<sup>2</sup> ; HSP < 1.80m - S = 0.2 m<sup>2</sup>
- Lot n° 2 : RDC - Cage d'escalier  
R+1 - Logement - S = 62.2 m<sup>2</sup> ; HSP < 1.80m - S = 3.2 m<sup>2</sup>  
R+1 - Terrasse - S = 6.3 m<sup>2</sup>  
R+2 - Logement - S = 43.2 m<sup>2</sup>

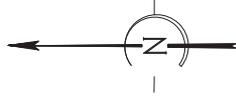
Emprise de la copropriété  
Application cadastrale

**PROJET**

Précision planimétrique relative +/- 3 cm		Echelle :	1/100
A	10/10/2022	Création du plan de copropriété	H.Sa
B			Dossier :
C			Fidlier :
D			Date :
E			

**M. PACAUD Philippe**  
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT  
4, Rue de la Palenne - Chagnolet  
17139 DOMPIERRE-SUR-MER  
Tel: 05 46 34 13 24 Fax: 05 46 34 27 61  
Courriel: [larochelle@siteaconseil.fr](mailto:larochelle@siteaconseil.fr)  
Site internet: <http://www.siteaconseil.fr>

**SIT & A**  
CONSEIL



**PROJET**



**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

IMMEUBLE

**15, Rue Pluvialt**

**79000 NIORT**

*Cadastré Section BY n° 120*

Etabli par :

**SIT&A CONSEIL**

Philippe PACAUD

Géomètre-Expert - Ingénieur E.S.G.T.

4, Rue de La Palenne - CHAGNOLET - 17 139 DOMPIERRE-SUR-MER

Tél : 05-46-34-13-24 Fax : 05-46-34-27-61 (dossier 220530)

REGLEMENT DE COPROPRIETE .....	0
<b>PREMIERE PARTIE .....</b>	<b>3</b>
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION .....	3
<i>CHAPITRE PREMIER</i> .....	3
<i>DISPOSITIONS GENERALES</i> .....	3
<i>CHAPITRE DEUXIEME</i> .....	4
<i>DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE</i> .....	4
<i>ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</i> .....	6
<b>DEUXIEME PARTIE.....</b>	<b>8</b>
REGLEMENT DE COPROPRIETE .....	8
<b>TITRE I .....</b>	<b>8</b>
<b>DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER .....</b>	<b>8</b>
<b>DEFINITION ET USAGE DE SES PARTIES .....</b>	<b>8</b>
<i>CHAPITRE 1-1</i> .....	8
<i>DESTINATION</i> .....	8
<i>CHAPITRE 1-2</i> .....	8
<i>DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES</i> .....	8
<i>CHAPITRE 1-3</i> .....	9
<i>DEFINITION DES PARTIES COMMUNES</i> .....	9
<i>CHAPITRE 1-4</i> .....	10
<i>USAGE DES PARTIES PRIVATIVES</i> .....	10
<i>CHAPITRE 1-5</i> .....	14
<i>USAGE DES PARTIES COMMUNES</i> .....	14
<b>TITRE II .....</b>	<b>17</b>
<b>ETAT DE REPARTITION DES CHARGES ET REGLEMENT .....</b>	<b>17</b>
<i>CHAPITRE 2-1</i> .....	17
<i>CHARGES COMMUNES GENERALES</i> .....	17
<i>CHAPITRE 2-2</i> .....	19
<i>CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS</i> 19	
<i>CHAPITRE 2-3</i> .....	19
<i>CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES</i> .....	19
<i>CHAPITRE 2-4</i> .....	20
<i>CHARGES DIVERSES</i> .....	20
<i>CHAPITRE 2-5</i> .....	21
<i>METHODE DE CALCULS</i> .....	21
<b>TITRE III .....</b>	<b>23</b>
<i>CHAPITRE 3-1</i> .....	23
<i>PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX - GARANTIE</i> .....	23
<i>CHAPITRE 3-2</i> .....	24
<i>ASSURANCES</i> .....	24
<i>CHAPITRE 3-3</i> .....	25
<i>MUTATION DE PROPRIETE</i> .....	25
<i>CHAPITRE 3-4</i> .....	27
<i>LOCATIONS</i> .....	27
<i>CHAPITRE 3-5</i> .....	27
<i>ACTION EN JUSTICE</i> .....	27

<b>TITRE IV .....</b>	<b>28</b>
<b>ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE.....</b>	<b>28</b>
<i>CHAPITRE 4-1.....</i>	<i>28</i>
<i>SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES .....</i>	<i>28</i>
<i>CHAPITRE 4-2.....</i>	<i>28</i>
<i>ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES.....</i>	<i>28</i>
<i>CHAPITRE 4-3.....</i>	<i>32</i>
<i>CONSEIL SYNDICAL .....</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE 4-4.....</i>	<i>32</i>
<i>SYNDIC.....</i>	<i>32</i>
<i>CHAPITRE 4-5.....</i>	<i>32</i>
<i>ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE .....</i>	<i>32</i>
<b>TITRE V .....</b>	<b>33</b>
<b>DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>33</b>

## PREMIERE PARTIE

### ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

#### CHAPITRE PREMIER

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### ARTICLE I

Le présent règlement, contenant l'Etat Descriptif de Division, qui est destiné à régir les rapports entre les copropriétaires de l'IMMEUBLE sis Commune de NIORT, 15, Rue Pluvialt a été établi conformément aux dispositions légales et réglementaires, loi N° 65.557 du 10 juillet 1965 et décret N° 67.223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Il a pour objet :

- a) de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- b) de fixer les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'Immeuble, tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur celles qui seront communes.
- c) d'organiser l'administration de la copropriété 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.
- d) de régler, entre les différents copropriétaires, les rapports de voisinage et de copropriété afin d'éviter toute difficulté.

Toutefois, tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, restera régi par la loi N° 65.557 du 10 juillet 1965, la réglementation y afférente et le droit commun.

##### ARTICLE II

Ce règlement entrera en vigueur, en tant que règlement de copropriété, dès que l'IMMEUBLE remplira les conditions voulues pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 et de ses textes d'application. Il obligera les différents usagers ou copropriétaires et tous leurs ayants-cause, héritiers, cessionnaires, locataires, concessionnaires et occupants à quelque titre que ce soit.

Il sera fait mention du présent règlement dans tous les actes et contrats déclaratifs et translatifs de propriété concernant les locaux de la copropriété et les nouveaux propriétaires seront tenus à son exécution et devront faire élection de domicile attributif de juridiction dans le département du lieu de situation des constructions objet des présentes.

En l'absence de ce choix de domicile celui-ci sera élu de plein droit dans l'un quelconque des locaux communs de la copropriété.

Il sera également fait mention du présent règlement dans tous contrats de location ou conventions d'occupation.

Aucune modification ne pourra être valablement apportée si elle n'a pas fait l'objet d'une décision régulièrement prise par l'Assemblée Générale.

Le présent règlement, ainsi que les modifications dont il pourra être l'objet, seront déposés dans un acte authentique en la forme administrative ou notariée pour être ensuite publiés au Service de Publicité Foncière de NIORT (79) conformément à l'article 35 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 et les textes subséquents.

Aux présentes sont annexés les plans suivants :

- Plan cadastral
- Plans du sous-sol, rez-de-chaussée, premier et deuxième étage.

### ARTICLE III

A titre d'information, les articles 1, 1-1, 4, 6 à 37, 41-1 à 42-1 et 46 de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public. Toutes clauses contraires sont réputées non écrites.

Ces articles encadrent de manière précise :

- les droits et obligations des copropriétaires,
- la répartition des charges générales et spéciales de l'immeuble,
- la répartition des charges d'équipements,
- la forme, l'objet, les pouvoirs et la responsabilité du Syndicat des copropriétaires,
- les assemblées générales des copropriétaires, en principe, organe de décision de la copropriété,
- la fonction, la désignation, les missions, les pouvoirs, les obligations, les responsabilités du Syndic, le représentant de la copropriété et l'exécutant des décisions de l'assemblée générale,
- le rôle, la désignation, la révocation, la composition, l'organisation, les responsabilités du Conseil Syndical, l'organe permanent d'assistance et de contrôle du Syndic,
- les créances de chaque copropriétaire vis-à-vis du Syndicat,
- les règles de majorité de votes en assemblée générale,
- les recours possibles contre une décision de l'assemblée générale,
- la scission de copropriété,
- l'union de plusieurs syndicats de copropriétaires,
- les procédures adaptées aux copropriétés en difficulté,
- la surélévation et la construction de bâtiment.

## **CHAPITRE DEUXIÈME**

### **DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

#### ARTICLE IV

##### DESIGNATION GENERALE

L'IMMEUBLE, objet du présent règlement, est situé sur la Commune de NIORT, 15 Rue Pluvialut.

Il est cadastré Section BY n° 120 pour une contenance cadastrale de 1 a 02 ca.

Tel et ainsi que l'IMMEUBLE existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

#### ARTICLE V

##### DIVISION GENERALE

L'IMMEUBLE sera divisé :

1°) en parties privatives qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des copropriétaires.

2°) en parties communes générales qui appartiendront à tous les copropriétaires sans exception.

L'IMMEUBLE désigné à l'Article IV est divisé en deux (2) lots qui appartiendront respectivement et privativement à chacun des copropriétaires et qui seront affectés à son usage exclusif et particulier.

Chacun des lots comprendra :

- . des "parties privatives" réservées à l'usage exclusif de son propriétaire ;
- . une quote-part des parties communes générales à l'ensemble des copropriétaires, exprimées en MILLIEMES ;

Lorsque plusieurs lots appartiendront à un même propriétaire, ceux-ci continueront à être considérés comme des fractions indépendantes.

## ARTICLE VI

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

L'IMMEUBLE comporte un bâtiment unique.

Il comporte :

- au sous-sol et rez-de-chaussée :
  - un (1) lot à usage de local commercial avec une cave, desservi indépendamment par la Rue Pluviault et par les « communs »,
- au rez-de-chaussée :
  - un hall d'entrée, un local poubelles, un local vélos, un placard technique et une cour intérieure.
- au premier et deuxième étage :
  - un (1) lot à usage de logement en duplex avec une terrasse et un escalier d'accès depuis le rez-de-chaussée, desservi par les « communs ».

### DESCRIPTIF DU TERRAIN

Le terrain a fait l'objet d'un bornage réalisé le 17 Septembre 2020 par la S.E.L.A.S. GEOSAT, Cabinet de Géomètre-Expert à POITIERS (86).

## ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en deux (2) lots. Les droits de chaque copropriétaire sur les parties communes ont été calculés en millièmes, et sont indiqués dans le tableau ci-après, conformément à l'article 71 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par décret n°98-553 du 3 juillet 1998 et abrogé et remplacé par les articles 71-1 à 71-13 du décret n°2012-1462 du 26 décembre 2012.

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le présent règlement de copropriété indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Les quotes-parts de parties communes ont été calculés par pondération des superficies issues d'un mesurage et pour le lot n°2 de l'application d'un projet (plans dressés par SOLIHA fourni par la CAN). Les coefficients pondérateurs prennent en compte la consistance et la situation des lots ; les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre sont également pondérées pour être prise en compte.

L'ensemble fait l'objet de deux (2) lots numérotés 1 et 2.

### LOT 1 :

Un Local commercial desservi par les « communs » et indépendamment par la Rue Pluvialt composé :

au sous-sol : d'un escalier d'accès et d'une cave d'une superficie de 21.4 m<sup>2</sup> ;

au rez-de-chaussée : un espace de vente, un laboratoire, un WC, un vestiaire, un local technique, un dégagement, le tout d'une superficie de 53.4 m<sup>2</sup> ; ainsi qu'une superficie de 0.2 m<sup>2</sup> ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 m ;

Figurant sous teinte bleue aux plans d'identification des lots ci-annexés.

- les trois cent trente-six (336/1 000) millièmes des parties communes générales.

### LOT 2 :

Un Logement en duplex, desservi par les « communs » composé :

d'un escalier à partir du rez-de-chaussée desservant le premier étage,

au premier étage :

d'une terrasse d'une superficie de 6.3 m<sup>2</sup> ;

d'une entrée - salon, d'une chambre, de trois placards, d'un séjour - cuisine, d'un cellier et d'un WC, le tout d'une superficie de 62.2 m<sup>2</sup> ; ainsi qu'une superficie de 3.2 m<sup>2</sup> ayant une hauteur sous plafond inférieure à 1.80 m ;

d'un escalier à partir du premier étage desservant le deuxième étage,

au deuxième étage : de deux chambres, d'un palier, de deux placards, d'un dressing, d'un WC et d'une salle d'eau, le tout d'une superficie de 43.2 m<sup>2</sup> ;

Figurant sous teinte verte aux plans d'identification des lots ci-annexés.

- les six cent soixante-quatre (664/1 000) millièmes des parties communes générales.

### Etat Descriptif de Division

N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficient Pondérateur	Quote-part de Copropriété
1	Local commercial	Unique	RDC	53,4	1,00	<b>336</b>
	HSP < 1,80 m	Unique	RDC	0,2	0,70	
	Cave	Unique	R-1	21,4	0,10	
2	Logement	Unique	R+1	62,2	1,03	<b>664</b>
	HSP < 1,80 m	Unique	R+1	3,2	0,70	
	Terrasse	Unique	R+1	6,3	0,25	
	Logement	Unique	R+2	43,2	0,97	
				<b>189,9</b>		<b>1000</b>

## DEUXIEME PARTIE

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

#### TITRE I

#### DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER DEFINITION ET USAGE DE SES PARTIES

##### CHAPITRE 1-1

##### DESTINATION

###### Article 1-1.1

L'IMMEUBLE désigné ci-dessus est destiné principalement à l'usage de locaux d'habitation et professionnel ou commercial. Seul le lot du rez-de-chaussée peut être à usage commercial.

Aucune modification à cette destination ne pourra être décidée sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.

L'exercice d'activités professionnelles libérales est toutefois autorisé dans les lots à usage d'habitation dans les conditions ci-après, à l'exclusion de toute activité industrielle ou artisanale, de toute activité de fabrication ou de réparation, des commerces de vente de produits quelconques dans les lieux, des écoles d'enseignement et de l'exploitation de spectacles ou de réunions publiques sur place.

L'exercice des activités professionnelles libérales susvisées est autorisé sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires et dans la mesure où il n'en résulte aucun trouble excessif notamment liés au bruit et aux odeurs pour l'exercice des droits des autres copropriétaires.

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

##### CHAPITRE 1-2

##### DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

###### Article 1-2.1

Les "parties privatives" sont constituées par les locaux et éléments qui, aux termes de l'état descriptif de division établi ci-devant, sont compris dans la composition d'un lot et comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent, notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- les carrelages, dalles et en général tous revêtements de sol, y compris ceux de la terrasse affectée à un usage privatif, hors étanchéité,
- les plafonds,
- les cloisons intérieures non porteuses avec leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres, les volets, ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures des locaux privatifs, les garde-corps des fenêtres et balustrades de la terrasse
- les enduits intérieurs des murs et des cloisons quels qu'ils soient,
- les canalisations intérieures et raccordements particuliers après compteurs, lorsqu'ils existent, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- les installations sanitaires des salles d'eau et salles de bains, des cabinets de toilettes et des water-closets,
- les installations des cuisines (évier, cuisinières, etc.),
- les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur d'un local privatif,
- les branchements de télévision ou au réseau câblé ou fibré, jusqu'à la boîte de dérivation,

- les détecteurs d'incendie ou tout dispositif en tenant lieu en application de la réglementation en vigueur,
- les systèmes et les bouches de VMC et prises d'air,
- tous les accessoires des parties privatives (serrureries, robinetteries, etc.), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glaces, peintures, boiseries, etc.),

Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

#### Article 1-2.2

Les cloisons et vitrages séparatifs de deux locaux, ensemble de locaux ou emplacement fermant deux lots contigus et appartenant à des propriétaires différents, appartiendront en mitoyenneté aux propriétaires de ces lots, hormis les murs de refend et gros porteurs qui resteront parties communes.

Les cloisons qui séparent les locaux privatifs des parties communes ainsi que les murs de refend et porteurs dans la partie qui traverse les locaux privatifs, font partie des choses communes.

### CHAPITRE 1-3

#### DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

##### Article 1-3.1 – Généralités

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

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.

##### Article 1-3.2 - Parties communes générales

Les parties communes générales sont les parties de bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- la totalité du sol de la parcelle cadastrée Section BY n° 120 servant d'assiette à l'IMMEUBLE ;
- les murs séparatifs avec les propriétés riveraines ou leur mitoyenneté ;
- les compteurs généraux d'électricité, et en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements ;
- le dispositif de distribution d'eau froide ;
- l'éclairage, l'abonnement et la consommation électrique des parties communes générales ;
- Le branchement à l'égout de l'immeuble (y compris ledit branchement), l'installation de distribution de l'eau propre à l'immeuble (pompes, régulateurs, comptage général, jusqu'au compteur individuel, y compris le dit compteur), la galerie technique recevant le compteur général d'eau, le dispositif de traitement, les équipements relatifs audit branchement, son installation, les accessoires et dispositifs afférents au branchement lui-même, les réseaux divers d'alimentation et d'évacuation communs (tuyaux d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes et les raccordements aux réseaux publics) ;
- les fondations du bâtiment et l'ensemble de son gros-œuvre (gros murs de façade et de refend, murs pignons, poutres, piliers et dalles) soit d'une manière générale les éléments horizontaux et verticaux de structure ;
- les éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exception des fenêtres privatives ; et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment dans sa totalité ;
- la terrasse, accessible, à l'exclusion du revêtement superficiel au-dessus du complexe d'étanchéité, pour ceux qui celles affectée au lot 2 ;
- les façades et leur revêtement ;
- les conduites générales du bâtiment comme les conduites, tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et des eaux vannes, les canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, d'électricité, téléphone, gaz, multimédia, les gaines techniques visitables ou non qui les contiennent (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des lots, et pouvant être affectés à l'usage exclusif de ceux-ci) et de manière générale toute conduite dont l'usage est commun à l'ensemble des copropriétaires ;

- les locaux, équipements, installations, agencements, appareils et dispositifs à l'usage de tous les copropriétaires ;-, le hall d'entrée, le local poubelles, le local vélos, le placard technique, et la cour intérieure ;
- le tableau d'affichage, les boîtes aux lettres disposées dans la cour intérieure, à l'exclusion de leurs serrures qui sont privatives ;
- les blocs autonomes de secours, les extincteurs ;

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

### Article 1-3.3

Sont accessoires aux parties communes :

- 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 des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes,
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins,
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes,
- le droit d'affichage sur les parties communes ;
- le droit de construire afférent aux parties communes.

Est également accessoire aux parties communes, le droit de créer de nouvelles surfaces de plancher.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

## CHAPITRE 1-4

### USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

#### Article 1-4.1 - Généralités

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user, comme bon lui semblera, des parties dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire au droit des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'immeuble telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale.

Les travaux nécessitant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

#### Article 1-4.2 - Occupation

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

L'exercice des activités professionnelle libérale y est admis, sous condition formelle que les professions exercées ne puissent nuire ni au bon aspect, ni à la tranquillité de l'immeuble, ni enfin, gêner de quelque manière que ce soit les autres copropriétaires, et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Les copropriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations ainsi que des conséquences de tous ordres pouvant en résulter vis-à-vis des autres copropriétaires. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

#### Article 1-4.3 - Location

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

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

Les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

#### Article 1-4.4 - Harmonie - Aspect

I - Les portes d'entrée du logement et du local commercial, les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui de la terrasse, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées si ce n'est avec l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Ces fenêtres, volets et fermetures extérieures devront être entretenus en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres, les volets et les stores.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndicat de la copropriété avec l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires et l'autorisation des administrations compétentes le cas échéant. Ils devront être entretenus en bon état par le copropriétaire.

II - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres. ni sur le rebord de la terrasse.

#### Article 1-4.5 - Modifications intérieures -Travaux

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

En tout cas, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance et le contrôle d'un architecte agréé par le Syndicat des copropriétaires. Les honoraires seront à la charge du demandeur des travaux. Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment. Il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ses travaux à l'égard de la copropriété.

Tous travaux qui entraîneraient une emprise sur les parties communes ou affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en informer, par lettre recommandée, le syndic de la copropriété, lequel pourra en interdire l'exécution, si les conditions du présent article ne sont pas remplies.

#### Article 1-4.6 - Sécurité - Salubrité

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

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

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, ,-terrasse. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de nature à conserver l'excédent d'eau.

Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privés de chauffage. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et acquitter l'ensemble des frais.

Les conduits de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés, ils ne pourront servir à l'évacuation de produits ou d'objets, usagés ou non, susceptibles de les obstruer. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

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

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées, lorsque celles-ci risquent de se produire.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite.

Les dispositifs d'aération et de ventilation ne devront en aucun cas être obstrués. Tous dégâts occasionnés par une méconnaissance de ces prescriptions resteront à la charge du copropriétaire défaillant.

Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.

#### Article 1-4.7 - Tranquillité

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

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

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

D'une façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou autres causes.

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

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

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

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard. Il est interdit de détenir des chiens visés à l'article L. 211-12 du Code rural et de la pêche maritime. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux familiers sont tolérées à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privées, tenus en laisse ou portés et que la propreté des parties communes soit rigoureusement

respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

#### Article 1-4.8 - Entretien et réparations

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipement communs même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, 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 des façades, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc.

#### Article 1-4.9 - Libre accès

En tout temps, l'accès du logement et du local commercial pour vérification d'état, pour reconnaître notamment le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations, sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

Les copropriétaires devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès à la couverture.

Indépendamment des dispositions de l'Article 1-4.5 ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'IMMEUBLE ou aux droits des autres copropriétaires.

Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires concernés au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

#### Article 1-4.10 - Passage des réseaux

Les copropriétaires devront souffrir le passage, dans les parties privatives, des câbles, canalisations et conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs ou d'autres locaux privatifs, ainsi que l'implantation y afférents des robinets de purge, regards, etc.

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

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses d'eau de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard. En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait, devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire. Pendant les gelées, il ne pourra pas être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

#### Article 1-4.11 - Absence

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local ou de son logement à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit IMMEUBLE, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou logement durant cette absence en cas d'urgence.

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.

#### Article 1-4.12 - Surcharge

Il ne pourra être placé, ni entreposé aucun objet pouvant, par son poids, porter atteinte à la solidité des murs, lézarder ou détériorer les planchers et les plafonds.

#### Article 1-4.13 - Terrasse

L'utilisation de la ne devra occasionner aucun trouble anormal aux autres copropriétaires. L'utilisation de tous types de barbecue y sera strictement interdite.

Les éventuels aménagements et décorations apportés par le copropriétaire à la terrasse ne devront en aucun cas créer un trouble de jouissance aux autres copropriétaires, ni porter atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans tous les cas, ces aménagements et décorations seront réalisés sous le contrôle du syndic.

A défaut, ils devront être déposés, et ce aux frais exclusifs des copropriétaires des lots concernés.

Le copropriétaire de la terrasse devra la maintenir en parfait état de propreté et d'entretien. Il sera responsable de tous dommages causés à l'étanchéité et au gros œuvre, tels que fissures, fuites etc. par suite de leur négligence ou de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectué. Il supportera en conséquence tous les frais de remise en état qui s'avéreront nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par l'assemblée générale à leurs frais.

La pose de coupes-vents, pare-vues, saunas, jacuzzis est soumise à autorisation de l'assemblée générale.

#### Article 1-4.14 - Enlèvement des ordures ménagères

Chaque copropriétaire devra évacuer ses propres ordures ménagères au moyen de sacs plastiques correctement fermés vers le local poubelles prévu à cet effet. Il devra se conformer aux règles de tri sélectif préconisé par la Ville.

#### Article 1-4.15 - Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des dommages entraînés par sa faute, sa négligence ou son imprudence, ou celle des personnes dont il doit répondre, ou par le fait de choses dont il a la garde.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic pourra prendre toute disposition de nature à faire cesser le trouble occasionné. Le syndic aura la possibilité, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse au bout de trente jours, de faire réaliser les dits travaux aux frais exclusif du copropriétaire défaillant.

### CHAPITRE 1-5

#### USAGE DES PARTIES COMMUNES

##### Préambule

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

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, quelle qu'en puisse être la durée.

##### Article 1-5.1 - Généralités

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

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs.

##### Article 1-5.2 – Encombrement

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

échéant, le syndic est fondé à faire enlever tout objet en contravention avec la présente stipulation aux frais du contrevenant s'il est connu, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas contraire.

#### Article 1-5.3 - Aspect extérieur

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est, en principe, interdite en tout endroit de l'immeuble excepté pour le local commercial situé au rez-de-chaussée.

Il est néanmoins toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

De plus, les copropriétaires ou leurs locataires, utilisant leurs locaux pour une activité libérale pourront apposer leurs plaques professionnelles sur les parties communes près de l'entrée du bâtiment. Ils devront demander l'autorisation en assemblée générale qui définira la dimension et la position des plaques.

Les copropriétaires du Lot n°1 pourront apposer une enseigne de leur choix, à laquelle pourront être adjoint leur nom ou celui de leurs locataires, de leur profession, sous réserve des autorisations administratives nécessaires. Le syndicat des copropriétaires de l'IMMEUBLE n'aura aucun droit quelconque sur le maintien de ces enseignes ou sur la marque ainsi apposée.

Il est convenu que le syndicat des copropriétaires ne pourra solliciter aucune indemnité au titre de l'apposition des enseignes.

#### Article 1-5.4 - Antenne satellite individuelle

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

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

Le syndic a trois mois, à compter de la date de réception de la demande, pour tenir une assemblée générale traitant ce sujet selon les modalités de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966.

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

Les câbles de raccordement devront passer dans les gaines techniques sous contrôle du syndic et ne pourront en aucun cas, être apparents.

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

#### Article 1-5.5 – Services collectifs et Eléments d'équipement

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux autres conditions du présent règlement.

Si lesdites canalisations ou réseaux s'avèrent insuffisants, les copropriétaires intéressés par leur renforcement ou remplacement devront, seuls, en supporter les frais, excepté accord contraire de l'Assemblée Générale.

Les installations faites à ses frais, par un copropriétaire dans les parties communes, après accord préalable de l'Assemblée Générale dans les conditions de l'Article 4-2.8, deviendront elles-mêmes parties communes sans versement de soulte lorsqu'elles sont susceptibles d'être utilisées par d'autres copropriétaires.

Ces travaux devront être réalisés par des entreprises assurées pour réaliser ce type de travaux.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure.

#### Article 1-5.6 – Propreté des espaces communs

Les espaces libres ainsi que leurs aménagements ou accessoires devront être tenus par les copropriétaires dans un état de rigoureuse propreté. Il est interdit d'y laisser vagabonder des chiens ou autres animaux.

#### Article 1-5.7 – Ordures ménagères

L'ensemble des copropriétaires devra porter ses ordures au local poubelles affecté à cet usage ou en bas du bâtiment (sur rue) lors du passage des ramasseurs, mais en aucun cas ces ordures ne pourront être stockées dans les parties communes de l'IMMEUBLE.

#### Article 1-5.8 – Affichage

Des panneaux pourront être apposés sur les parties communes afin d'indiquer l'emplacement des différents lots.

#### Article 1-5.9 – Réseaux

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes de réseaux qui pourront grever l'IMMEUBLE.

#### Article 1-5.10 – Sécurité

Le syndicat des copropriétaires devra veiller au respect de la réglementation en vigueur en matière de sécurité incendie et notamment concernant l'affichage des plans d'évacuations et des consignes de sécurité.

#### Article 1-5.11 – Rappel de servitudes

Il n'existe aucune servitude sur le bien objet des présentes.

#### Article 1-5.12 - Divers

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grevent ou pourront grever l'IMMEUBLE.

Les copropriétaires et occupants de l'immeuble devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie...

Chacun sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation des parties communes non conforme à leur destination.

## TITRE II

### ETAT DE REPARTITION DES CHARGES ET REGLEMENT

#### Article 2-0.1

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et de fixer pour chacune de ces catégories :

- les lots entre lesquels elles doivent être réparties,
- la quotité que devra en supporter chacun de ces lots

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

La définition des différentes charges incombant aux copropriétaires et les modalités de leur répartition sont définies à l'article 10 modifié de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

La première catégorie de charges est répartie proportionnellement au prorata des tantièmes (généraux ou spéciaux) de copropriété afférents à chaque lot ; la seconde catégorie est répartie en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent pour chaque lot.

#### CHAPITRE 2-1

#### CHARGES COMMUNES GENERALES

#### Article 2-1.1

##### 1) Définition

Les charges communes générales à tous les copropriétaires comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme charges spéciales, particulières ou individuelles aux termes du présent règlement.

Elles comprennent d'une part, les dépenses relatives aux parties communes générales qui ne sont pas incluses dans les charges spéciales, et, d'autre part, les dépenses relatives à des services communs dans la mesure où il n'est pas possible d'affecter ces dépenses aux charges spéciales.

Sous réserve de stipulations particulières, les charges communes générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

##### a) Impôts – Assurances

- les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractées par le syndic ;
- les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties les "parties communes générales" de l'immeuble et même ceux afférents aux "parties privatives" tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires ;
- les redevances et taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage,... dans la mesure où elles ne feront pas l'objet d'un rôle nominatif au nom des copropriétaires.

##### b) Les Frais et dépenses d'administration et de gestion commune

- les frais et dépenses d'administration et de gestion commune, tels que rémunération du syndic, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical;
- les salaires des préposés du syndicat et les rémunérations aux entreprises et tous frais y rattachés concernant l'entretien des parties communes et des tâches y afférentes ;
- les frais d'établissement et de publication du présent règlement ;
- toutes rémunérations aux personnes de service chargées du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales et, s'il y a lieu, la rémunération du personnel employé par le syndicat.
- Les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces rémunérations.
- L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles communes, s'il y a lieu.

c) Clôtures communes

- les frais d'entretien et de réfection de tous les éléments de clôtures, s'il y a lieu : réfection des murs.

d)

- les frais d'entretien, de réparation et de remplacement de toute nature, grosses ou menues, à faire aux diverses canalisations, à savoir : aux canalisations et aux installations communes à l'ensemble immobilier pour l'eau, l'électricité, les câbles, l'écoulement des eaux pluviales et des eaux usées, et aux tuyaux communs à l'ensemble immobilier conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque lot privatif) ;
- le coût des réparations nécessitées par les engorgements dans les canalisations générales d'évacuation des eaux usées, lorsque la cause d'engorgement ne pourra pas être exactement déterminée ;
- les frais d'entretien, de réparations et de remplacement de l'installation électrique à l'usage commun de l'ensemble immobilier, y compris celle de sécurité, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif si nécessaire ;
- l'achat, l'entretien et le remplacement du matériel d'entretien à l'usage commun dudit l'ensemble immobilier ;
- les frais d'entretien sur les compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété ;
- la consommation générale d'eau froide destinée à l'usage commun et à l'entretien général de la copropriété ;
- les frais d'éclairage des parties communes générales ;

e) Bâtiment

- les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux fondations, au gros œuvre des planchers et des plafonds, ainsi qu'aux gros murs, (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des lots privatifs), aux éléments assurant le clos, le couvert et l'étanchéité ;
- les frais de réparations et de réfection des façades et de leur revêtement ;
- les frais d'entretien, de réparations et de reconstruction du gros œuvre et de l'étanchéité de la terrasse, et ce, même pour les frais afférents à la terrasse réservée à l'usage exclusif de copropriétaires déterminés, bien qu'elle soit alors partie privative ;
- les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances ;
- les frais d'entretien et de nettoyage du hall d'entrée, du local vélos, du local poubelles, du placard technique et de la cour intérieure.
- les frais d'entretien et de remplacement éventuel des boîtes aux lettres disposées dans la cour intérieure et du tableau d'affichage ;

f)

- les frais de réfection, d'entretien, de réparations, de remise en état et même de remplacement afférents aux locaux, installations, équipements, aménagements, appareils, matériels et dispositifs à l'usage des différentes parties constituant l'ensemble immobilier

g)

- Les frais de souscription, renouvellement et règlements des contrats d'entretien des installations de sécurité incendie que sont les extincteurs, les blocs autonomes de secours.

Cette liste n'étant en rien limitative.

Et généralement, tous frais ou dépenses afférents aux éléments ou locaux affectés à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires, non compris dans une autre catégorie de charges et qui ne pourraient être imputés à un copropriétaire en particulier.

## 2) Répartition

Conformément aux dispositions de l'article 76 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, le présent règlement de copropriété indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. Les quotes-parts de charges ont été calculées par pondération des superficies issues d'un mesurage et des plans établis par SOLIHA fournis par la CAN. Les coefficients pondérateurs prennent en compte la consistance et la situation des lots ; les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre sont également pondérées pour être prise en compte.

Les charges précédemment définies sont rappelées dans le tableau de répartition des charges ci-après :

### Tableau de répartition des charges

Charges générales d'entretien de conservation et d'administration de l'Immeuble						
N° Lot	Désignation	Bâtiment	Etage	Superficie (m <sup>2</sup> )	Coefficient Pondérateur	Quote-part de Charges
1	Local commercial	Unique	RDC	53,4	1,00	<b>336</b>
	HSP < 1,80 m	Unique	RDC	0,2	0,70	
	Cave	Unique	R-1	21,4	0,10	
2	Logement	Unique	R+1	62,2	1,03	<b>664</b>
	HSP < 1,80 m	Unique	R+1	3,2	0,70	
	Terrasse	Unique	R+1	6,3	0,25	
	Logement	Unique	R+2	43,2	0,97	
				<b>189,9</b>		<b>1000</b>

### CHAPITRE 2-2

#### CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUNS

##### Article 2-2.1 – Charges d'eau Froide

L'Immeuble est équipé d'un compteur commun.  
Chaque lot est équipé d'un compteur individuel.

##### 1) Définition

Les charges d'eau froide comprennent tant les charges de consommation facturées par le concessionnaire pour chaque lot que les frais y attachés (la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier, etc.) et les frais liés à la distribution d'eau froide, et à l'entretien et à la réparation de tous les équipements nécessaires à sa distribution.

##### 2) Répartition

Chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son lot quel que soit l'occupant.

Le montant de la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuels du compteur particulier sera réparti au prorata du nombre de compteurs installés dans chaque lot.

Néanmoins, les frais fixes de réparation, de remplacement d'équipements communs, matériel, seront répartis au prorata des charges communes générales.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur commun de l'immeuble sera répartie entre les copropriétaires dans la même proportion que les charges communes générales.

### CHAPITRE 2-3

#### CHARGES MITOYENNES ET PRIVATIVES

##### Article 2-3.1 - Charges mitoyennes

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

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

#### Article 2-3.2 – Charges privatives

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

Ils devront, en outre, s'acquitter de toutes leurs obligations en ce qui concerne les abonnements au gaz, à l'électricité, au téléphone, à la fourniture d'accès internet par câble ou fibre, les contrats personnels d'assurance et d'entretien d'éléments d'équipement personnel, etc.

Ils devront également s'acquitter des dépenses afférentes à tous les éléments décrits comme faisant partie des parties privatives et régler au syndicat les sommes dont ils seraient redevables.

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

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

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

### CHAPITRE 2-4

#### CHARGES DIVERSES

##### Article 2-4.1 - Charges non prévues

La répartition des charges qui ne seraient pas prévues au présent règlement sera établie par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Conformément à l'Article 10 de la loi du 10 juillet 1965, cette répartition devra être faite soit en fonction de l'utilité objective que retire chaque lot, s'il s'agit de dépenses concernant un service collectif ou un élément d'équipement, soit au prorata des quotes-parts de charges générales ou spéciales, s'il s'agit de dépenses concernant la conservation, l'entretien ou l'administration des parties communes, générales ou spéciales.

##### Article 2-4.2 - Reprises des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

##### Article 2-4.3 - Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité, seront supportés par le propriétaire dudit lot.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, et se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes, dans la proportion indiquée au présent règlement.

##### Article 2-4.4

De façon générale, les charges relatives à un nombre restreint de lots, seront réparties entre ces lots suivant l'Article 2-5.1 ci-dessus.

## CHAPITRE 2-5

### METHODE DE CALCULS

Aux termes du troisième alinéa de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 et par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 : « Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. »

Cette disposition s'inscrit dans le cadre législatif de la loi du 10 juillet 1965 et notamment les articles 5 et 10 rappelés partiellement ci-après :

#### Article 5

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

#### Article 10

*"Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées. Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5."*

#### Article 2-5.1 - Quote-part des parties communes :

##### 1) Quote-part des parties communes générales

Le calcul de la quote-part des parties communes générales de la copropriété attachées à un lot, résulte de l'application de l'article 5 tenant compte de la valeur relative de chaque lot. Celle-ci est calculée sur la base de la superficie fractionnée en fonction des divers éléments constitutifs du lot tels que la superficie du local principal et les superficies annexes (terrasse...). Ces superficies sont pondérées par les éléments suivants :

La consistance comprenant :

- La nature :

Nature	Coefficient
Local commercial	1
Cave	0.1
Logement	1
Terrasse	0.25

- La distribution et forme : coefficient pondérateur de 1

- La hauteur sous plafond : coefficient pondérateur calculé en fonction de la hauteur moyenne des logements ; un coefficient de 0.7 est appliqué pour les superficies dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.8 mètre.

- La situation comprenant pour le logement et le local commercial :

Le niveau :

Etage du lot	Coefficient sans ascenseur
Sous-sol	1
Rez-de-chaussée	1
1er étage	1
2ème étage	1

La vue, l'éclairage, l'ensoleillement :

Pour tenir compte de la variation de la qualité de la vue, de l'éclairage et de l'ensoleillement, il est appliqué un coefficient de pondération compris entre 1 et 1,01.

Article 2-5.2 - Répartition des charges :

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, deux types de charges ont été définies, les charges d'entretien, de conservation et d'administration des parties communes, d'une part, et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, d'autre part.

*Répartition des charges des parties communes*

Charges communes générales – Répartition :

Les charges communes générales se calculent suivant les mêmes critères que ceux du calcul de la répartition des quotes-parts des parties communes générales appliqués à cet immeuble conformément à l'article 5 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, comme défini ci-dessus.

## TITRE III

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

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6-3 du Décret n° 67-223 du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

### CHAPITRE 3-1

#### PROVISIONS – FONDS DE TRAVAUX - GARANTIE

##### Article 3-1.1

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1 / 6 du montant du budget prévisionnel ;

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

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

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

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

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

6° Fonds de travaux en conformité avec la loi.

Le syndic devra adresser des avis aux copropriétaires et produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions des articles 11 et 35-2 du décret du 17 Mars 1967 et les textes subséquents.

##### Article 3-1.2

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

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans les 30 jours de la demande qui en sera faite par le syndic.

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

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

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

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

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

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

## CHAPITRE 3-2

### ASSURANCES

#### Article 3-2.1

Le syndicat sera assuré contre :

- 1°) l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, le gaz, les dégâts des eaux, avec renonciation du recours contre les copropriétaires de l'IMMEUBLE.
- 2°) le recours de voisins et le recours des locataires,
- 3°) les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Les copropriétaires qui auraient souscrit des polices individuelles pour les mêmes garanties, feront leur affaire personnelle de la résiliation desdites polices auprès de leur assureur.

#### Article 3-2.2

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

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

#### Article 3-2.3

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

#### Article 3-2.4

Chaque copropriétaire sera tenu :

- de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.
- d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion de gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être souscrite auprès notamment d'une compagnie solvable. Le syndic pourra en demander justification.

#### Article 3-2.5 - Versement des indemnités de sinistre

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic, et reversées au(x) bénéficiaire(s).

#### Article 3-2.6 - Répartition et emploi des indemnités de sinistre

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

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

#### Article 3-2.7 - Première assurance

La Communauté d'Agglomération du Niortais aura pour charge de souscrire la première assurance multirisque de la copropriété. Lors de la première Assemblée Générale des copropriétaires, décision sera prise de la poursuivre ou de la résilier. Les éventuels frais de résiliation seront à la charge du syndicat.

## CHAPITRE 3-3

### MUTATION DE PROPRIETE

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

#### Article 3-3.1 - Information des parties

Conformément à l'article 5 du décret 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents :

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes réalisant ou constatant le transfert d'un lot, mentionnés l'article 4, du Décret n° 2004-479 du 27 Mai 2004, adresse au rédacteur de l'acte authentique, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties :

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au rédacteur de l'acte authentique ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

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

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

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

#### Article 3-3.2 - Opposabilité du règlement aux copropriétaires successifs

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

#### Article 3-3.3 - Mutation entre vifs

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

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

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

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

Art. 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

Art. 6-3.

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

#### Article 3-3.4 - Mutations à titre onéreux

Les mutations à titre onéreux sont soumises aux conditions de l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965 et ses textes subséquents.

#### Article 3-3.5 - Mutation par décès

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

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

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

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

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

#### Article 3-3.6 - Indivision – Démembrement de la propriété

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

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

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

En cas d'usufruit, les intéressés sont, à défaut d'accord, représentés par le nu-propriétaire. En cas de pluralité de nus-propriétaires, le mandataire commun est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal judiciaire saisi par l'un d'entre eux ou par le syndic.

La désignation judiciaire d'un mandataire commun est aux frais des indivisaires ou des nus-propriétaires.

Dans les autres hypothèses de démembrement du droit de propriété, à défaut d'accord, les intéressés sont représentés par le propriétaire.

### Article 3-3.7 - Modifications de lots

En application de l'article 9 I, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire peut échanger des éléments détachés de son lot ou en céder aux copropriétaires voisins ou aux tiers, ou encore diviser ses locaux en plusieurs lots, sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble. Il a la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature, afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application, de l'article 11, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Tout propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de réunir ces lots ou d'en modifier la composition, sous réserve que cela ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division, ainsi que de l'état de répartition des charges.

### Article 3-3.8 - Hypothèque

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

## CHAPITRE 3-4

### LOCATIONS

#### Article 3-4.1

En application de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et les textes subséquents, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges. Ces extraits du règlement de copropriété sont communiqués par voie dématérialisée, sauf opposition explicite de l'une des parties au contrat.

#### Article 3-4.2

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul responsable de la quote-part afférente à son lot, dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

#### Article 3-4.3

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

## CHAPITRE 3-5

### ACTION EN JUSTICE

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

## TITRE IV

### ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

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

#### CHAPITRE 4-1

##### SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

###### Article 4-1.1 - Dénomination

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret N° 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents. Il a pour dénomination « Syndicat des Copropriétaires du 15, Rue Pluvialt ».

###### Article 4-1.2

Le siège du syndicat est à l'adresse : 15, Rue Pluvialt, 79000 NIORT.

###### Article 4-1.3

Le syndicat sera formé dès qu'il existera au moins de deux copropriétaires différents de l'IMMEUBLE. Il sera dissous si la totalité de l'IMMEUBLE vient à appartenir à un seul propriétaire.

###### Article 4-1.4

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et les textes subséquents.

###### Article 4-1.5 - Objet

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes.

Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

#### CHAPITRE 4-2

##### ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

Les articles 4-2.1 à 4-2.8 régissent les copropriétés en général, pour les cas particuliers à certaines copropriétés, il faut se reporter à l'article 4-2.9.

###### Article 4-2.1 - Epoque des réunions

La première Assemblée des copropriétaires aura lieu un an après la première vente. Elle sera convoquée par le syndic provisoire.

Cette première assemblée désignera le syndic, fixera sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel de l'exercice en cours et de l'exercice suivant.

Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au moins une fois par an, sur convocation du syndic et de toute façon dans les six mois qui suivent la date de clôture de l'exercice comptable.

Une Assemblée Générale supplémentaire peut être réunie par le syndic aussi souvent qu'il le juge utile.

Le syndic devra convoquer l'Assemblée Générale chaque fois qu'il en sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

#### Article 4-2.2 - Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'Assemblée Générale.

La convocation de l'Assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical s'il en existe un soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires. La demande qui est notifiée au syndic précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

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

Dans les cas prévus ci-dessus, l'Assemblée Générale des copropriétaires est valablement convoquée par le Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.

S'il n'existe pas de Conseil Syndical ou si les membres de ce Conseil n'ont pas été désignés ou si le Président de ce Conseil ne procède pas à la convocation de l'Assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'Article 50 du décret du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

Conformément à ce texte, le Président du Tribunal Judiciaire statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'Assemblée Générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'Assemblée.

Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours, faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

#### Article 4-2.3 - Contenu des convocations

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Les convocations sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour pour la validité des décisions et pour l'information des copropriétaires conformément à l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et les textes subséquents.

#### Article 4-2.4 - Ordre du jour

À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

#### Article 4-2.5 - Délai de convocation - forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt-et-un (21) jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les conditions et formes fixées par la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

#### Article 4-2.6 - Personnes à convoquer

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'Assemblée Générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation adressée régulièrement à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être renouvelée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'Article 3-3.6.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans délai, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'Assemblée et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés.

Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'Assemblée Générale des copropriétaires est également notifiée au représentant local de la société : ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

#### Article 4-2.7 - Tenues des Assemblées Générales

a) l'Assemblée Générale élit son Président à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ne peuvent ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générales :

1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;

2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;

3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;

4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

b) Le cas échéant, l'Assemblée désigne un ou deux scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée Générale.

c) Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, membre de l'Assemblée et, le cas échéant, de son mandataire.

Elle précise le mode de participation : présence physique ou communication électronique.

Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'Assemblée compte tenu des dispositions de l'Article 4-2.10 du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent ou par son mandataire. L'émargement n'est pas requis pour les participants par moyen de communication électronique.

Elle est certifiée exacte par le Président de l'Assemblée.

d) La délégation du droit de vote est déterminée par la loi du 10 juillet 1965 et ses textes subséquents.

e) Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux Articles 4-2.3 et 4-2.4 du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

f) Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque Assemblée qui est signé par Le Président, par le Secrétaire et, le cas échéant, par les scrutateurs.

La forme du procès-verbal doit être conforme à l'article 17 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et ses textes subséquents.

#### Article 4-2.8– Voix - Majorité

Sous réserve des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il dispose de quote-part de copropriété.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Les règles de majorités sont celles prévus par la loi du 10 juillet 1965, notamment les articles 24, 25 et 26 et leurs textes subséquents.

Article 4-2.9 – Cas particuliers - Petites Copropriétés et syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires

**Pour les copropriétés conformes aux dispositions de la section 1 du Chapitre IV ter de la loi du 10 juillet 1965 relatives aux petites copropriétés :**

Lorsque le syndicat des copropriétaires comporte au plus cinq lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ou lorsque le budget prévisionnel moyen du syndicat des copropriétaires sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €.

Les décisions, à l'exclusion de celles relatives au vote du budget prévisionnel et à l'approbation des comptes, peuvent être prises à l'unanimité des voix des copropriétaires à l'occasion d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale. Les copropriétaires peuvent également être consultés au cours d'une réunion.

La consultation est organisée par le syndic, à son initiative ou à la demande d'un copropriétaire.

Lorsqu'un copropriétaire a été consulté par écrit, la décision est formalisée au terme du délai fixé par le syndic pour répondre à la consultation.

**Pour les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires :**

Décisions

1° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, ainsi que la désignation du syndic peuvent être prises par le copropriétaire détenant plus de la moitié des voix ;

2° Les décisions de l'assemblée générale relevant de la majorité des voix de tous les copropriétaires sont prises par le copropriétaire détenant au moins deux tiers des voix ;

3° Indépendamment du nombre de voix dont il dispose, chaque copropriétaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble en copropriété, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Toutes mesures conservatoires et les décisions mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de celles portant sur le vote du budget prévisionnel et l'approbation des comptes, peuvent être prises sans réunion de l'assemblée générale. Dans ce cas, le copropriétaire décisionnaire est chargé de leur exécution.

Il est tenu de les notifier à l'autre copropriétaire, à peine d'inopposabilité.

Chaque copropriétaire est tenu de contribuer aux dépenses au titre de ces décisions et mesures proportionnellement aux quotes-parts de parties communes afférentes à ses lots.

Lorsqu'un copropriétaire a fait l'avance des sommes, il peut obliger l'autre copropriétaire à supporter avec lui les dépenses nécessaires.

Réunions

1° Les deux copropriétaires composant le syndicat peuvent se réunir sans convocation préalable et prendre toutes décisions dans les conditions mentionnées à l'article 41-15 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi que les décisions relevant de l'unanimité.

2° Chaque copropriétaire peut convoquer l'autre copropriétaire à une assemblée générale en lui notifiant les points à l'ordre du jour. Chaque copropriétaire peut ajouter des points à l'ordre du jour sous réserve d'en informer préalablement l'autre.

**Ces copropriétés sont régies par des conditions particulières relatées au Chapitre IV ter de la loi du 10 juillet 1965.**

## CHAPITRE 4-3

### CONSEIL SYNDICAL

#### Article 4-3.1

Un Conseil Syndical est créé conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et leurs textes subséquents.

Ce dernier fonctionnera conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Ce dernier assiste le syndic et contrôle sa gestion. Il est également chargé de mettre en concurrence les projets de contrats de syndic en vue de l'information de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic professionnel.

#### Article 4-3.2

##### Assistance technique

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

## CHAPITRE 4-4

### SYNDIC

Un Syndic aura la charge de l'administration de la copropriété, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Article 4-4.1 - Nomination

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la Communauté d'Agglomération du Niortais exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par le tarif en vigueur de la chambre syndicale des administrateurs de biens.

Ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

#### Article 4-4.2- Syndic non professionnel

Tout syndic non professionnel doit être propriétaire d'un lot dans la copropriété qu'il est amené à gérer.

Si cette condition disparaît, le mandat devient caduc à l'expiration d'un délai de trois mois suivant l'événement. Durant ce délai, le syndic convoque une assemblée générale et inscrit à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

Pour les syndicats dont le nombre de voix est réparti entre deux copropriétaires, le syndic non professionnel peut solliciter l'autorisation de l'autre copropriétaire afin de déléguer à un tiers sa mission à une fin déterminée.

## CHAPITRE 4-5

### ACCESSIBILITE DE LA DOCUMENTATION PROPRE A LA COPROPRIETE

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

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS FINALES**

#### Article 5-1.1 - Publication

Le présent règlement de copropriété sera publié au Service de Publicité Foncière de NIORT (79) conformément aux dispositions légales régissant la publicité foncière.

Il en sera de même de toute modification pouvant être apportée par la suite au présent règlement.

#### Article 5-1.2 - Election de domicile

Pour l'application du présent règlement de copropriété, élection de domicile est faite au domicile du syndic.

Dressé à NIORT, le

Le Géomètre-Expert,  
Philippe PACAUD