

11397208  
CL/SCH/

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT,**

**LE VINGT TROIS MARS**

**A CHAMBRAY-LES-TOURS (Indre et Loire), 75 rue de la République**

**Maître Christine LAFFON-DECHESNE, Notaire, associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée "Office Notarial du Palais", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à Tours, 1 place Jean Jaurès, soussignée,**

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

Monsieur Christophe Maurice Roger **DELAMARE**, chargé de formation, et Madame Valérie Madeleine Juliette **LECERF**, manager site, son épouse, demeurant ensemble à ROCHECORBON (37210) 7 place du Lieutenant Ferdinand Lefèvre.

Monsieur est né à ROUEN (76000) le 8 décembre 1967,

Madame est née à ROUEN (76000) le 20 mai 1971.

Mariés à la mairie de GRAND-COURONNE (76530) le 17 mai 1997 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

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

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

Sont présents à l'acte.

Monsieur Pascal Gérard **MAILLET**, technicien forestier, demeurant à TOURS (37000) 247 rue d'Entraigues.

Né à VIERZON (18100) le 6 janvier 1972.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Est présent à l'acte.

Madame Cécile Anne **MONJAUZE**, maître de conférence, demeurant à TOURS (37000) 247 rue d'Entraigues.  
 Née à CLERMONT-FERRAND (63000) le 20 mai 1975.  
 Célibataire.  
 Non liée par un pacte civil de solidarité.  
 De nationalité française.  
 Résidente au sens de la réglementation fiscale.  
 Est présente à l'acte.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **LE REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à THILOUZE (INDRE-ET-LOIRE), Lieu-dit La Davière.

### EXPOSE

Est **annexée** à ce règlement de copropriété une charte des valeurs à laquelle adhèrent tous les copropriétaires de "L'ECOLIEU LA DAVIERE", définie selon des valeurs écologiques et humaines communes, laquelle a été adoptée par la totalité des requérants.

Chaque copropriétaire déclare en avoir eu connaissance.

Ce règlement (et toutes les obligations qu'il comporte) est rédigé dans un esprit de sauvegarde de l'intégrité de la copropriété en cas de problème majeur avec un ou plusieurs copropriétaires.

Il est bien entendu que tout problème ou conflit intervenant entre copropriétaires doit tout d'abord être débattu et discuté entre les membres de l'Ecolieu La Davière.

La gestion des conflits exprimés doit autant que possible se faire en essayant de trouver des solutions à l'amiable dans un esprit constructif d'échange (comme par exemple faire appel à un médiateur).

### PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

- De rappeler l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE** constaté aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 23 mars 2018, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de Chinon.

Le cabinet VOLTE-ROUSSEAU, géomètre-expert à TOURS (Indre-et-Loire) 10 rue Fernand Léger a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins le 19 décembre 2017 annexée à l'acte d'état descriptif de division ci-dessus énoncé.

- De déterminer les éléments de l'**IMMEUBLE** qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).
- De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

- D'organiser l'administration de l'**IMMEUBLE**.

**II.** - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'**IMMEUBLE**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

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

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
  - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
  - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup>, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume desdits locaux, ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et d'une appréciation du risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;
  - toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées ;
- que toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que **les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap**, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code de la construction et de l'habitation ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en

cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;

- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par le cabinet VOLTE-ROUSSEAU, géomètre-expert à TOURS (Indre-et-Loire) 10 rue Fernand Léger, le 19 décembre 2017 dont le détail est annexé à l'acte d'état descriptif de division ci-dessus énoncé.

**IV.** - En application des dispositions de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.

**V.** – Etat d'occupation actuelle de l'immeuble : Les lots numéros un et deux, ci-après désignés, sont actuellement occupés par Monsieur et Madame DELAMARE, et, les lots numéros trois, quatre et cinq sont actuellement occupés par Monsieur MAILLET et Madame MONJAUZE.

## PLAN

Première partie	<p><b><u>RAPPEL DE LA Désignation et division de l'ensemble immobilier</u></b></p> <p>CHAPITRE I : DESIGNATION GENERALE            CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE – Rappel de l'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION            CHAPITRE III : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES</p>
Deuxième partie	<p><b><u>Droits et obligations des copropriétaires</u></b></p> <p>CHAPITRE IV : Conditions d'usage des parties privatives et communes            CHAPITRE V : Charges de L'IMMEUBLE            CHAPITRE VI : Mutation - Location - Modification de lots - Hypothèques</p>
Troisième partie	<p><b><u>Administration de l'immeuble</u></b></p> <p>CHAPITRE VII : Syndicat des copropriétaires            CHAPITRE VIII : Syndic coopératif            CHAPITRE IX : Option pour un syndic ordinaire            CHAPITRE X : Conseil Syndical</p>
Quatrième partie	<p><b><u>Améliorations - Additions - Surélévations - Assurances – Litiges</u></b></p> <p>CHAPITRE XI : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS            CHAPITRE XII : RISQUES CIVILS - ASSURANCES            CHAPITRE XIII : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES</p>
Cinquième partie	<p><b><u>Domicile – Formalités</u></b></p>

## PREMIERE PARTIE

**RAPPEL de la DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE**

**CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE**

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

**DESIGNATION**

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à THILOUZE (INDRE-ET-LOIRE), Lieu-dit La Davière

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
E	314	La Davière	00 ha 51 a 95 ca
E	315	La Davière	03 ha 31 a 96 ca
YD	220	La Davière	00 ha 95 a 79 ca
E	445	La Davière	00 ha 05 a 31 ca
E	447	La Davière	00 ha 43 a 67 ca
E	448	La Davière	00 ha 05 a 40 ca
E	316	La Davière	07 ha 30 a 75 ca
YH	15	La Davière	00 ha 00 a 00 ca
YH	36	La Davière	01 ha 70 a 40 ca

Total surface : 14 ha 35 a 23 ca

**PROPRIETAIRE**

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété ».

**DESCRIPTION**

Un ensemble immobilier comprenant sept bâtiments et se constitue de :

- deux lots de parties de maisons individuelles numérotées de un à deux (1 à 2) inclus.
- trois lots d'habitations à aménager numérotés de trois à cinq (3 à 5) inclus.

Les bâtiments sont implantés au Sud-ouest de la parcelle de la façon suivante :

- Les bâtiments A, B et E sont jointifs et à l'Ouest de l'ensemble bâti.
- Le bâtiment C se situe au Nord de l'ensemble bâti.
- Les bâtiments D et F sont jointifs et à l'Est de l'ensemble bâti.
- Le bâtiment G se situe au Nord-Ouest de l'ensemble bâti.

Les bâtiments A (pour partie), E (pour sa totalité), F (pour sa totalité) et G (pour sa totalité) sont des parties communes générales.

Des espaces communs extérieurs, libres ou aménagés, comportant allées piétonnes et véhicules, stationnements et espaces verts, bassin de défense à incendie, prairie, bois sont créés ou existent sur les zones non bâties.

**SECTION II - PLANS - PRECISIONS DIVERSES**

**PLANS**

Sont demeurés ci-joints et **annexés** aux présentes après mention :

- un plan cadastral.
- un plan de masse.
- un plan de chacun des lots.

## **PRECISIONS DIVERSES**

### **SERVITUDES**

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

## **SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE**

Concernant les lots numéros 01 et 02 :

Lesdits lots dépendent de la communauté de biens existant entre Monsieur et Madame DELAMARE à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie de Grand-Couronne (76530) le 17 mai 1997, pour les avoir acquis, au cours et pour le compte de ladite communauté, des conjoints COUDURIER.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Amandine HAMELIN, notaire à Chambray-les-Tours, le 23 mars 2018.

Moyennant un prix principal payé comptant dans l'acte qui en contient quittance.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'état-civil et autres habituelles.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de Chinon.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

Concernant les lots numéros 03, 04 et 05 :

Lesdits lots appartiennent personnellement en pleine propriété à Monsieur et Madame MONJAUZE, à concurrence de la moitié indivise chacun, pour les avoir acquis des conjoints COUDURIER.

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Amandine HAMELIN, notaire à Chambray les tours le 23 mars 2018.

Moyennant un prix principal payé comptant dans l'acte qui en contient quittance.

Audit acte, il a été fait les déclarations d'état-civil et autres habituelles.

Une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de Chinon.

L'état délivré sur cette formalité n'a pas été représenté au notaire soussigné.

## **CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE –**

### **RAPPEL DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

L'**IMMEUBLE** est divisé en CINQ (5) lots numérotés de UN à CINQ inclus.

### **DESIGNATION DES LOTS**

**Lot numéro UN :**

Dans le bâtiment A

Une partie de maison individuelle, accessible depuis les espaces communs, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie de maison individuelle.

Au premier étage : un grenier.

Ce lot est indissociable du lot numéro deux (02).

Et les trente-deux millièmes (32 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment A.

**Lot numéro DEUX :**

Dans le bâtiment B

Une partie de maison individuelle, accessible depuis les espaces communs, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie de maison individuelle.

Au premier étage : une partie de maison individuelle.

Au second étage : un grenier.

Ce lot est indissociable du lot numéro un (01).

Et les cent quatre-vingt-six millièmes (186 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment B.

**Lot numéro TROIS :**

Dans le bâtiment C

Un lot à usage d'habitation à aménager, accessible depuis les espaces communs, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie de lot d'habitation à aménager.

Au premier étage : une partie de lot d'habitation à aménager.

Au second étage : un grenier.

Et les deux cent soixante et onze millièmes (271 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cinq cent huit millièmes (508 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro QUATRE :**

Dans le bâtiment C

Un lot à usage d'habitation à aménager, accessible depuis les espaces communs, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie de lot d'habitation à aménager.

Au premier étage : une partie de lot d'habitation à aménager.

Au second étage : un grenier.

Et les deux cent soixante-trois millièmes (263 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les quatre cent quatre-vingt-douze millièmes (492 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment C.

**Lot numéro CINQ :**

Dans le bâtiment D

Un lot à usage d'habitation à aménager, accessible depuis les espaces communs, comprenant :

Au rez-de-chaussée : une partie de lot d'habitation à aménager.

Au premier étage : un grenier.

Et les deux cent quarante-huit millièmes (248 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les mille millièmes (1000 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment D.

## RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

N° des lots	Bâtiment	Nature du lot	Quote-part générale	Quote-part particulière
UN	A	Usage d'habitation	32 / 1000	1000 / 1000
DEUX	B	Usage d'habitation	186 / 1000	1000 / 1000
TROIS	C	Usage d'habitation	271 / 1000	508 / 1000
QUATRE	C	Usage d'habitation	263 / 1000	492 / 1000
CINQ	D	Usage d'habitation	248 / 1000	1000 / 1000

## EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Amandine HAMELIN, notaire à CHAMBRAY LES TOURS (Indre et Loire) le 23 mars 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de CHINON.

## CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE :

### "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

#### SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

**Constituent des parties communes, les parties de l'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ;** elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

**Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de l'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.**

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

#### Parties communes générales

**Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires** comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'IMMEUBLE.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'IMMEUBLE, notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les clôtures, haies et murs séparatifs le cas échéant, en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures,

- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires.
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, 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 sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.

*Etant ici précisé, qu'à la date de ce jour, il n'existe qu'un seul compteur d'eau et qu'un seul compteur d'électricité et qu'une seule chaufferie. En conséquence et tant que ne sont pas installés de compteurs individuels d'eau et d'électricité propre à chacune des unités d'habitation et de systèmes individuels de chauffage aux frais des propriétaires de chacune desdites unités d'habitation, la répartition des charges relatives à ces compteurs existants et à la chaufferie existante sera définie lors de la première assemblée générale des copropriétaires.*

- Les installations, aménagements et services communs comprennent notamment :
  - la voie de desserte des divers bâtiments et leurs équipements
  - les espaces verts, le potager, le compost, le verger, les haies naturelles, les bosquets, les bois, les prairies, la rivière, l'étang
  - les canalisations et réseaux divers (eau, gaz, électricité, câble de communication, etc. ...)
  - l'ensemble du système de phyto-épuration (**à créer**)
  - **le système de chauffage collectif si cette solution est choisie**
  - le système de captage des eaux de ruissellement, réservoir des eaux d'écoulement, cuves de récupération d'eau de pluie, **puits**
  - les locaux affectés aux services communs de l'ensemble immobilier : **laverie, cave, ateliers, four à pain, bâtiments communs : (à créer)**
  - **ruches (à créer)**
  - aires de stationnement (définies lors de la première assemblée générale)
  - stabulation à chevaux
- Assainissement :  
Les requérants aux présentes déclarent :
  - qu'ils ont l'intention de créer, dans un délai d'une année à compter des présentes, un assainissement de type phyto-épuration récoltant uniquement les eaux grises à usage de l'ensemble des lots privatifs.
  - que le coût de cette création et celui de son entretien seront supportés par chacun des copropriétaires compte-tenu de ses millièmes dans la propriété du sol et des parties communes générales.

- Mare incendie

Il résulte du certificat d'urbanisme opérationnel numéro CU 0372571740052 délivré par la mairie de Thilouze notamment ce qui suit :

*"La défense incendie sera assurée conformément à l'article 2.3.1.4 du règlement départemental d'incendie susvisé, le Point d'Eau sera propre à l'ensemble immobilier composé par la copropriété."*

Les requérants aux présentes déclarent :

- qu'ils s'engagent à créer, dans un délai de 6 mois à compter des présentes, cette mare incendie, constituant la défense incendie de la copropriété.
- que cette mare incendie sera alimentée par un système de récolte des eaux de pluie.
- que le coût de cette création et celui de son entretien seront supportés par chacun des copropriétaires compte-tenu de ses millièmes dans la propriété du sol et des parties communes générales.

### **Parties communes spéciales**

**Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant l'être à l'usage de tous.**

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

### **SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES**

**Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.**

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.

- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets existants.
- Les toilettes sèches qui seront créées (voir précisions page 14 « la gestion de l'eau »)
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privé.
- Tous les accessoires des parties privées tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privé, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

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

### **CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE**

#### **DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES**

##### **SECTION I - GENERALITES**

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.

##### **SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"**

L'**IMMEUBLE** est destiné à usage mixte "habitation et professionnel". Toutes les activités devront être exercées sur le site après concertation entre les occupants (cf. charte)

*L'exercice d'une activité professionnelle ou associative dans les locaux privés nécessite l'accord de tous les copropriétaires (cf. charte **annexée**).*

*Les locaux d'habitation devront être occupés en adéquation avec la charte **ci-annexée**.*

*Les occupants des locaux à usage professionnel ou associatif devront exercer une activité également conforme aux principes et valeurs écologistes et humaines portées par les copropriétaires se trouvant dans cette charte.*

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

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

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, 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.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge.

Il 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 ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

**Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.**

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 produit ou matière volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, 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 par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

#### Bruit :

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

Ils devront en conséquence s'abstenir de tous bruits ou tapages susceptibles de causer une gêne pour le voisinage.

#### Animaux de compagnie :

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant.

Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

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

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante ou désagréable sont interdits.

En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes.

Le nombre d'animaux (chiens et chats uniquement autorisés) est limité à quatre dont deux chiens maximum sur les parties communes de la copropriété.

### **SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"**

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

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

Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

Les copropriétaires et occupants de l'**IMMEUBLE** devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

#### **Emplacement de stationnement**

Les emplacements couverts et non couverts pour les véhicules à moteur situés à l'entrée du site ne sont attribués à aucun lot en particulier mais seront disponibles pour les résidents, au terme de l'occupation complète des logements et de la mise en place d'un système de covoiturage, à raison d'une voiture par foyer. Il sera toléré le stationnement de deux véhicules par foyer, si nécessaire, en attendant que le système de covoiturage soit fonctionnel. Des places sont attribuées aux véhicules collectifs.

Les véhicules ne peuvent être garés que sur ces aires de stationnement

Il n'est pas possible de stationner ailleurs que sur l'espace identifiée lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

La voie de desserte à proximité des maisons sera définie lors de la première assemblée générale des copropriétaires.

#### **La gestion de l'eau**

Les eaux pluviales devront être collectées des toits, sans que cela ne nuise aux bâtiments anciens. Les excédents seront stockés dans des cuves collectives et/ou individuelles avant d'être utilisés.

La viabilisation du terrain comprendra un système d'assainissement par lits plantés (phyto-épuration).

Les habitants devront s'y raccorder, et donc utiliser des produits de nettoyage et d'entretien qui respecte la nature (100% biodégradables).

Les toilettes sèches, éventuellement avec séparation pour les urines, sont nécessaires car le système de phyto-épuration choisi interdit l'utilisation des toilettes à eau, et que ces dernières sont polluantes.

Étant ici précise que :

- des travaux seront à prévoir dans les lots 1 et 2 pour supprimer les toilettes à eaux existantes, lorsque le système de phyto-épuration sera fonctionnel.

- des toilettes sèches seront installées dans les lots 3,4 et 5 lors de la réalisation des travaux de rénovation.

#### **La gestion des déchets**

Le tri des déchets est obligatoire.

Les déchets organiques doivent être placés dans le potager ou au compost prévu à cet effet.

Pour les autres déchets, des containers de tri sont à disposition dans un local à poubelles à l'entrée de la copropriété.

Les poubelles seront acheminées jusqu'au lieu de collecte municipal par roulement de chacun des copropriétaires selon une organisation coopérative décidée en assemblée générale.

### **L'entretien général**

L'entretien général sera assuré par les copropriétaires bénévolement selon un système coopératif choisi à l'avance lors d'une assemblée générale.

### **La gestion des espaces naturels :**

La gestion du potager, du verger, des bassins et autres espaces naturels collectifs sera orientée en fonction des principes de permaculture, de biodynamie ou tout autre principe en accord avec la charte et en fonction des choix concertés de l'ensemble des copropriétaires.

L'usage de toute substance chimique incommode ou polluante est interdit.

Pour les plantations, la variété et les espèces locales sont privilégiées pour sauvegarder la biodiversité.

Ainsi les haies vives sont fortement encouragées et les haies de thuyas et troënnés sont interdites pour conserver une harmonie visuelle d'ensemble.

Les espèces invasives sont strictement interdites.

### **Isolation**

En ce qui concerne les lots jumelés, et, la mitoyenneté existant entre lot privatif et partie commune, les charges afférentes aux isolations mitoyennes seront partagées par moitié entre les copropriétaires et/ou la copropriété.

## **CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE**

### **1° - DEFINITION**

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

Sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat.

Sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. **Les avances sont remboursables.**

**Les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales** et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

#### **I. -**

**a)** Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

**b)** Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes telles que définies ci-dessus.

**c)** Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

#### **II. -**

**a)** Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

**b)** Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, relatifs à ces mêmes parties communes générales.

**c)** Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic.

**d)** Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujetti l'**IMMEUBLE**.

## **2°/ - REPARTITION**

**Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de l'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.**

## **3°/ - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE**

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE**

### **1°/ - MUTATION**

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

L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

**II.** - En cas de mutation d'un lot, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.

### **2°/ - LOCATION**

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement et la charte susmentionnée.

Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement et la charte susmentionnée.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

Les copropriétaires pourront louer leurs maisons comme bon leur semblera, à la condition que les locataires respectent les conditions du présent règlement ainsi que les valeurs de la charte annexée.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires, à peine de résiliation de leurs contrats, l'obligation de respecter les dispositions du présent règlement.

En tous cas, les propriétaires resteront personnellement garants et responsable de l'exécution de cette obligation.

Lorsqu'un bail ou un engagement de location aura été consenti, le copropriétaire devra, dans les quinze jours précédant l'entrée en jouissance, en aviser le syndic par lettre recommandée ou par lettre remise en mains propres contre récépissé.

### **3°/ - 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.

## **TROISIEME PARTIE** **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

### **CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

#### **1/ - GENERALITES**

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**IMMEUBLE** et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 juillet 1965, du décret du 17 mars 1967 pris pour son application, de la loi du 10 juillet 1965 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

**Il est dénommé ECOLIEU LA DAVIERE.**

**Il a son siège à l'IMMEUBLE.**

2°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

3°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

#### **2/ - DECISIONS**

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 mars 1967.

### **A - Décisions Ordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

**II.** - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

### **B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

**a)** Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

**b)** L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

**c)** La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

**d)** Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

**e)** La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

**f)** A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi.

Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci.

Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

**g)** L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

**h)** L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

**i)** L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

**j)** L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

**k)** L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

**l)** L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

**m)** L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

**n)** La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

**II.** - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

### **C - Décisions Extraordinaires**

**I.** - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

**a)** Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

**b)** Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

**II.** - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du

14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (Article 26-3).

## **CHAPITRE VIII - SYNDICAT COOPERATIF**

Les requérants déclarent vouloir opter pour un Syndicat Coopératif aux termes des présentes à compter de ce jour, en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ils se réservent la possibilité pour l'avenir d'opter pour un Syndic bénévole ou un Syndic "Professionnel" dans les conditions énoncées ci-après "Chapitre III".

Conformément à la loi du 10 juillet 1965, les requérants ont déclaré vouloir opter pour le Syndicat Coopératif pour inciter l'ensemble des copropriétaires à participer directement et efficacement à l'administration des BIENS IMMOBILIERS en évitant le recours au syndic professionnel.

### **SECTION I – GENERALITES**

Le Syndicat Coopératif est régi par les articles 40 et 42 nouveaux du décret du 17 mars 1967.

Les actes et documents établis au nom du syndicat doivent préciser sa forme coopérative.

### **SECTION II – CONSEIL SYNDICAL**

#### **1°/ DUREE DES FONCTIONS ET NOMINATION**

Conformément aux dispositions de l'article 22 du décret du 17 mars 1967, la durée des fonctions des membres du Conseil syndical ne peut excéder 3 ans.

Le syndic est élu non pas par l'assemblée générale des copropriétaires, mais par les membres du Conseil syndical, à la majorité ; il exerce de plein droit les fonctions de président du Conseil syndical.

Outre le Président-syndic, le conseil syndical peut également élire, à la majorité de ses membres, un vice-président pour suppléer, le cas échéant, le Président-syndic momentanément empêché.

#### **2°/ CESSATION DES FONCTIONS**

En aucun cas, le syndic-Président et le Vice-président ne peuvent conserver leurs fonctions après l'expiration de leurs mandats du Conseil syndical.

Ses fonctions prenant fin de plein droit, le syndic-Président ne peut plus convoquer l'assemblée générale.

#### **3°/ REMUNERATION**

Les fonctions du syndic-Président et du Vice-président ne donnent pas lieu à rémunération.

Toutefois, ils peuvent être indemnisés pour les dépenses qu'ils ont exposées dans le cadre de leur mission et des crédits ouverts pour le fonctionnement du Conseil Syndical.

#### **4°/ CESSATION DES FONCTIONS**

Dans le cadre du Syndicat coopératif, le syndic-Président et le Conseil syndical disposent des mêmes pouvoirs que le Syndic ordinaire, énoncés ci-après au Chapitre III.

Les décisions sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et le syndic les exécute tout en exerçant ses propres pouvoirs en liaison avec le Conseil syndical.

#### **5°/ MODALITES D'EXERCICE**

Le Président exerce de plein droit ses fonctions ; le Vice-président supplée le syndicat en cas d'empêchement de celui-ci.

Le Président et le Vice-président sont l'un et l'autre révocables à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Conformément à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965, il est prévu que l'assemblée générale désigne, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, le ou les copropriétaires chargés de contrôler les comptes du syndicat, à moins qu'elle ne préfère confier cette mission à un expert-comptable ou à un commissaire aux comptes.

Le ou les copropriétaires désignés, l'expert-comptable ou le commissaire aux comptes rendent compte chaque année à l'assemblée générale de l'exécution de leur mission.

Le mandat du ou des copropriétaires désignés pour contrôler les comptes du syndicat ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération.

Le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

### **SECTION I - GENERALITES**

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**IMMEUBLE** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

### **SECTION II - DESIGNATION**

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 de la Loi du 10 juillet 1965 et 40 et suivants du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

Dans la mesure où il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix lots à usage de logement, de bureaux ou commerces dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze mille (15.000) euros, les copropriétaires peuvent décider en assemblée générale, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou à défaut à la majorité de l'article 25-1 :

- de ne pas constituer un conseil syndical,
- de procéder, par vote séparé, à la désignation parmi ses membres d'un syndic et, le cas échéant, de son suppléant,
- de désigner une ou plusieurs personnes, copropriétaires ou personnes qualifiées, pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

**II.** - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, le requérant aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

**III.** - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

Dans la mesure où il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix lots à usage de logement, de bureaux ou commerces dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze mille (15.000) euros qui a décidé de ne pas constituer un conseil syndical, chaque copropriétaire peut prendre l'initiative de convoquer une assemblée générale extraordinaire pour désigner un nouveau syndic, ou prendre les mesures nécessaires à la conservation de l'immeuble et à la sécurité de ses occupants.

### **SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES**

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de l'**IMMEUBLE**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

#### **1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX**

**I.** - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, le syndic pourra exiger le versement d'une provision à répartir entre les copropriétaires, et ce afin de faire face aux dépenses de maintenance, fonctionnement et administration des parties communes et équipements communs.

**II.** - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

#### **2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES**

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot, conformément aux dispositions de l'article 32 du décret du 17 mars 1967.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Dans la mesure où l'immeuble est en tout ou partie à usage d'habitation et comprend moins de dix lots, les copropriétaires peuvent renoncer en assemblée générale, à l'unanimité, à constituer le fonds de travaux tel que prévu à l'article 14-2.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, et éventuellement de l'article 25-1, dispenser le syndic d'ouvrir un compte bancaire séparé.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayant votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Il détiendra les archives du syndicat, en particulier les procès-verbaux des assemblées générales avec leurs annexes ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il devra également établir le carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** et le tenir à jour, et le remettre, à leurs frais, aux copropriétaires qui en effectueront la demande, ainsi que le diagnostic technique.

#### **SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION**

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

**II.** - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

### **CHAPITRE X - CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 juillet 1965 et de la section III du décret du 17 mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 10 juillet 1965.

Lorsque, comme il a été indiqué précédemment, il s'agit d'une copropriété comportant moins de dix lots à usage de logement, de bureaux ou commerces dont le budget annuel moyen sur une période de trois exercices est inférieur à quinze mille (15.000) euros, les copropriétaires peuvent décider en assemblée générale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de conseil syndical.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

<p><b><u>QUATRIEME PARTIE</u></b>  <b><u>AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS</u></b>  <b><u>ASSURANCES – LITIGES</u></b></p>
--

### **CHAPITRE XI - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS**

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

## **CHAPITRE XII - RISQUES CIVILS - ASSURANCES**

**I.** - La responsabilité du fait de l'**IMMEUBLE**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes-parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

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

**1°/** - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de l'**IMMEUBLE**.

**2°/** - Le recours des voisins et le recours des locataires.

**3°/** - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'**IMMEUBLE** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

**III.** - En application des stipulations ci-dessus, l'**IMMEUBLE** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

**IV.** - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

## **CHAPITRE XIII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES**

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**IMMEUBLE** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

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

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

## **CINQUIEME PARTIE** **DOMICILE - FORMALITES**

### **DOMICILE**

Domicile est élu de plein droit dans l'**IMMEUBLE** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

### **FRAIS**

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

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

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

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

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

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

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

### **RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIÉES À L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS**

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

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

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

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

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

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

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

### **PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CHINON conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

### **POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE**

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé en tête des présentes à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

### **ENREGISTREMENT**

Droit payé sur état : 125 euros.

### **MENTION LÉGALE D'INFORMATION**

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

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

### **FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES**

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

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

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

### **DONT ACTE sur vingt-sept pages**

#### **Comprenant**

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

#### **Paraphes**

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.