

Règlement de copropriété 147ML

I - LA DESCRIPTION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Réservées à l'usage exclusif des copropriétaires parties privatives.

Lot A Mr BARRAQUIER Fabrice qui en a la propriété exclusive.

Lot B Mme COULIBALY Nancy qui en a la propriété exclusive.

Lot C MR MOLINIER Julien qui en a la propriété exclusive.

Lot D/E Mme LLAGONE Jeanne qui en a la propriété exclusive.

• Descriptif des lieux :

Lot A: Appartement T1 (190 /1000èmes) L'appartement est situé au rez-de-chaussée, côté gauche

Lot B : Appartement T1 (190/1000èmes) L'appartement est situé au rez-de-chaussée, côté droit

Lot C : Appartement T1 (165/1000èmes) L'appartement est situé au rez-de-chaussée, après la cour

Lot D/E : Appartement T3 (D : 245/1000èmes – E : 210/1000èmes) Au 1^{er} au-dessus du lot A et B

• Parties communes générales et Parties communes avec jouissances exclusives :

• Parties communes générales :

Les parties communes entre les propriétaires de tous les lots, comprendront :

• La totalité du sol des bâtiments et de la courette

• Les fondations et basses fondations

• Les gros murs des façades, des pignons, et de refend, les murs mitoyens

• Les charpentes, les poutres et solives, les planchers

• La toiture, les parties vitrées, fenêtres et lucarnes éclairants les passages, escaliers et couloirs (mais non pas les parties vitrées, fenêtres et lucarnes éclairants des parties de propriété particulière.)

• Les ornements de façade sont exclus les gardes corps, balustrades, rampes, barres d'appui ou fenêtres, les jalousies, persiennes, volets et leurs accessoires.

• Les branchements d'égouts et leurs accessoires, les gouttières, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées. De manière générale, les appareils et canalisations de toute nature d'utilité commune.

• La porte d'entrée avec, hall, couloir et cour intérieure.

FB

- Les installations électriques des parties communes.

Les cloisons se trouvant entre deux lots seront, pour leur partie intérieure, communes entre les propriétaires respectifs de ces deux lots ; elles seront, pour les enduits aux deux faces, la propriété particulière de chaque propriétaire respectif.

L'escalier qui monte au premier étage

II - LA DESTINATION DE L'APPARTEMENT

Les deux destinations des 5 lots de l'immeuble sont l'habitation et l'exercice d'une profession libérale. Sauf toutes celles qui pourraient engendrer des bruits ou des odeurs susceptibles de gêner les autres copropriétaires ou de nuire à la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble.

Ainsi que toutes celles qui pourraient avoir des ambiguïtés dans leur pratique ou des dérives (sexe, massages, bien être, astrologie, voyance, tout ce qui touche à l'ésotérisme).

III - LA JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Afin de préserver la bonne entente au sein de l'immeuble, le règlement de copropriété précise ci-dessous les droits et les obligations de chacun, aussi bien en ce qui concerne leurs parties privatives que les parties communes. Ces droits et ces obligations sont identiques pour chaque occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire.

- Ce qui est autorisé ou accepté : Pose de grille de défense, pose d'une plaque professionnelle, pose d'un panneau publicitaire (taille raisonnable), Boîte aux lettres à l'intérieur du couloir, ou extérieur sur façade, respecter les coloris déjà existants (porte, mur), le nettoyage sera géré sous forme d'un roulement, par les locataires et propriétaires qui logent sur place.

Tout possesseur d'animaux devra éviter qu'ils soient une gêne pour d'autres occupants de l'immeuble ; ils sont tolérés mais le syndic aura qualité pour décider si, dans tels cas particulier, la présence d'un animal dans l'immeuble apporte un trouble de jouissance. Tout dégât occasionné par un animal sera à la charge exclusive de son propriétaire.

- Ce qui est strictement interdit

Les activités professionnelles telles que : Boîtes de nuits, bar, club et professions libérales demandant de l'activité nocturne.

- Chaque propriétaire devra veiller à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'immeuble ne soit à aucun moment troublé par son fait ni par celui des personnes de sa famille, des gens à son service, des visiteurs et, en général, de toute personne dont il est responsable. Il est toutefois fait exception en ce qui concerne les machines nécessaires à l'exercice des professions du bâtiment. Cette exception prend effet pendant les heures réglementaires.

FB

- Il ne pourra être constitué dans l'immeuble, aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.
- Chaque propriétaire devra maintenir en bon état d'entretien les locaux qui dépendent de son lot. Il devra maintenir en bon état de fonctionnement les canalisations et évacuations, chasses d'eau, de manière à éviter les fuites et leurs conséquences. Les dégâts, occasionnés par une fuite, seront réparés aux frais du propriétaire responsable. Ce dernier devra, en outre, payer l'excédent de consommation d'eau qui serait constaté sur la consommation correspondante de l'année précédente.
- Tout propriétaire n'occupant pas son lot par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers les autres propriétaires, des agissements des occupants, sauf en cas de recours contre ces derniers. Toute contravention au présent règlement par un locataire ou sous-locataire pourra donner lieu à des dommages intérêts non seulement contre ce locataire (indépendamment si il y a lieu, de la résiliation de location), mais encore contre le propriétaire de l'appartement occupé par ce locataire ou sous locataire.
- Le couloir dont la propriété est commune devra être maintenu libre en tout temps. Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée des différents lots. L'accès à la toiture, sera strictement interdit à toute personne en dehors des nécessités du service.
- Les parties de propriété communes ne pourront être modifiées sans le consentement des trois quarts des voix de propriétaires de l'immeuble et aucune modification pouvant compromettre la destination d'habitation de l'immeuble ne pourra être faite sans le consentement de l'unanimité des propriétaires.
- Tous dégâts occasionnés par les branchements d'égouts et leurs accessoires, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères et des matières usées, de manière générale, les appareils et canalisations de toute nature qui traversent un appartement dont l'usagé n'est pas le propriétaire, ainsi que la remise en état à l'identique, sera exclusivement à la charge de l'usagé.

IV - L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Les charges communes comprendront toutes les dépenses occasionnées par les choses communes faites dans un intérêt commun, et notamment celles qui vont être ci-après indiquées :

- Impôts : les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels seront assujetties les parties de propriété particulière, chaque propriétaire conservant cependant à sa charge divise les impôts ou taxes incombant dans les immeubles aux locataires.
- Entretien réparations : Les frais d'entretien, de nettoyage, de ravalement, de peinture, de réparations grosses et menues concernant les parties de propriétés communes ou à effectuer dans l'intérêt commun, y compris les frais de travaux de peinture et autres à effectuer en commun. Ne sont pas compris les frais occasionnés par le fait ou la négligence d'un occupant ou de personnes dont il serait responsable. **CES FRAIS RESTENT A LA CHARGE EXCLUSIVE DUDIT OCCUPANT.**
- Assurances : Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature contractés en commun seront supportés par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété.
- Frais et charges communes seront supportés par les divers propriétaires dans la proportion de leur fraction de propriété, et ce quand bien même un lot resterait longtemps inoccupé. Toutefois, les aggravations anormales de charges communes dues au fait ou à la négligence d'un propriétaire déterminé resteraient

entièrement à sa charge et devraient être payées exclusivement par lui.

La responsabilité de l'immeuble à l'égard de l'un des propriétaires, des voisins, ou des tiers quelconques, au point de vue des risques civils et au cas de poursuite en dommages-intérêts, incombera à tous les propriétaires proportionnellement à leur part de propriété dans les choses communes, telle qu'elles sont déterminées plus haut. Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des occupants qui aurait commis un fait personnel qui lui sera personnellement imputable.

V - SYNDIC ET ASSEMBLEE GENERALE

L'administration générale de l'immeuble est confiée à un syndic qui sera, ici, un propriétaire de l'immeuble.

Les convocations ou les procès-verbaux doivent être envoyés par courrier simple 21 jours avant la date de l'assemblée générale ou de 8 jours en cas d'urgence.

Les missions générales du syndic sont les suivantes :

Assurer l'exécution des décisions votées en assemblée générale.

Veiller au respect de l'application du règlement de copropriété

Administrer et conserver l'immeuble

Convoquer les assemblées générales

Assurer le secrétariat des assemblées générales

Notifier les décisions de l'assemblée générale aux opposants et aux défaillants (personnes absentes non représentées)

Conserver les archives de la copropriété

Mettre en place et /ou tenir à jour le carnet d'entretien

Mettre à jour la liste des copropriétaires

Ces missions sont prévues par la loi de 1965 et son décret d'application de 1967.

Le syndic sera nommé pour une année et renouvelé autant de fois que l'assemblée générale (et le syndic) le souhaite. Pour une durée n'excédant pas les trois ans.

Information

La remise du règlement de copropriété est obligatoire en cas de vente ou de location d'un appartement.

Vente

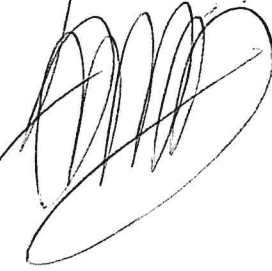

FJB

Le règlement de copropriété doit être remis à l'acquéreur d'un bien en copropriété préalablement à la signature de l'acte de vente.

Location

Le propriétaire d'un appartement est tenu de communiquer à son locataire les extraits du règlement de copropriété concernant :

- la destination de l'immeuble,
- la jouissance et l'usage des parties privatives et communes,
- ainsi que la quote-part de charges liée l'appartement loué.

<p>Lot A Mr Barraquier</p> 	<p>Lot B Mme Coulibaly</p>	<p>Lot C Mr Molinier</p> 	<p>Lot D/E Mme Llagone</p>
--	--------------------------------	---	--------------------------------