

100057303

AF/CC

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE

5, Place Antoine Perrier
73110 LA ROCHETTE

SCI LES CHEVREUILS

**L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT SIX MARS**

**A LA ROCHETTE (Savoie), 18 Avenue des Alpes, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Nicolas ENGEL, Notaire associé de la Société Civile
Professionnelle « Amélie FERON et Nicolas ENGEL, Notaires associés »,
titulaire d'un Office Notarial à LA ROCHETTE, 18 Avenue des Alpes, soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée « **LES CHEVREUILS** », Société civile immobilière au capital de 1524,49 Euros, dont le siège est à LA ROCHETTE (73110), Plan Ravier, identifiée au SIREN sous le numéro 384303996 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBERY sous le même numéro.

La Société dénommée LES CHEVREUILS est représentée à l'acte par Monsieur Robert FACHINGER, retraité, demeurant à LA ROCHETTE (73110), 11 Route des Monts, agissant tant en sa qualité de gérant qu'en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une délibération des associés en date du 30 décembre 2014, dont un extrait certifié conforme est demeuré ci annexé. **(Annexe n°1)**

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à LA ROCHETTE (SAVOIE), 5 Place Antoine Perrier.

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 :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE**.

Le cabinet de Diagnostic Immobilier Savoisier, par abréviation CDIS, Monsieur Loïc MASSET, ayant son siège social à VILLARD SALLET (Savoie), Le Grand Pré, RD 925, 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 10 mars 2015 et demeurée annexée. **(Annexe n°2)**

2°/ - 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).

3°/ - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4°/ - 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. - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- 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 m² et à 33 m³, 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 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 de Diagnostic Immobilier Savoisien, par abréviation CDIS, Monsieur Loïc MASSET, ayant son siège social à VILLARD SALLET (Savoie), Le Grand Pré, RD 925,

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 et à destination partielle ou totale à usage d'habitation.

En l'espèce le diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans a été établi par le cabinet Diagnostic Immobilier Savoisien, sus nommé en date du 3 décembre 2014, demeuré ci annexé. **(Annexe n°3)**

P L A N

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

PREMIERE PARTIE **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 LA ROCHETTE (SAVOIE), 5 Place Antoine Perrier

Figurant au cadastre

- Section B, sous le numéro 520, lieudit « 5437 pl des marronniers », pour une contenance de quatre ares quatre-vingt-trois centiares (00ha 04a 83ca).

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

L'ensemble immobilier objet des présentes est composé de :

1. Le terrain sus-désigné,
2. Un corps de bâtiment élevé sur sous-sol composé de quatre niveaux.

DESIGNATION PAR NIVEAUX

Au niveau : sous sol :

- . Deux caves desservis par un escalier

Au niveau : rez-de-chaussée :

- . Un magasin composé de trois pièces, d'un dégagement, d'une salle d'eau avec WC et un débarras, un balcon couvert, un trottoir couvert avec une passerelle.
- . Un corridor d'accès couvert donnant sur un dégagement non couvert.
- . Un hall et une cage d'escalier desservant les étages.
- . Une arrière cour.

Au niveau : premier étage :

- . Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, un bureau, une salle de bains, un WC, un débarras, deux dégagements et un balcon couvert.
- . Une cage d'escalier desservant les étages.

Au niveau : deuxième étage :

- . Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et un balcon couvert.
- . Une cage d'escalier desservant les étages.
- . Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, une salle d'eau/WC et un box sur palier.
- . Une cage d'escalier desservant un comble.

Au niveau : troisième étage :

- . Un comble accessible via la cage d'escalier .
- . Un comble accessible via une trappe d'accès au sol

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES

PLANS

Sont demeurés ci annexés après mention :

- un plan vue par satellite (**Annexe n°4**)
- un extrait de plan cadastral (**Annexe n°5**)
- un plan du sous sol, contenant le lot 01 (**Annexe n°6**)
- un plan du rez-de-chaussée, contenant les lots 02 et 03 (**Annexe n°7**)
- un plan du premier étage, contenant le lot 04 (**Annexe n°8**)
- un plan du deuxième étage, contenant les lots 05 et 06 (**Annexe n°9**)
- un plan du troisième étage, (**Annexe n°10**)

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Certificat d'urbanisme

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original demeurera ci-annexé (**Annexe n°11**), délivré le 27 janvier 2015, sous le numéro CU07321515G2001 par l'autorité administrative compétente a révélé :

« CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un bien situé :

Place des Maronniers - 73110 LA ROCHETTE

*Cadastré B 520 et appartenant à la SCI Les Chevreuils représentée par Mr FACHINGER Robert, demande présentée le 12 janvier 2015 par Maître Amélie FERON 18, Avenue des Alpes 73110 LA ROCHETTE et enregistrée à la Mairie de La Rochette sous le n° CU **07321515G2001***

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date, ne peuvent être remis en cause, à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 février 2005 et modifié le 28 mai 2009, zone UAz.

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur d'un périmètre dans lequel s'applique un droit de préemption urbain par délibération du 10 janvier 2005 au bénéfice de la Commune.

Article 4

Les taxes suivantes seront exigibles à compter de l'obtention du Permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

=> Taxe d'Aménagement part communale : 3 %

=> Taxe d'Aménagement part départementale : 2.50%

Article 5

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un Permis de Construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas, elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

=> Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)

=> Cession gratuite de terrains (article L.332-6-I-2-èmes -e du code de l'urbanisme)

=> Redevance d'Archéologie Préventive (article 101 de la loi de finances n° 2012-1509 du 29 décembre 2012 pour 2013)

Participations préalablement instaurées par délibération :

=> Participation pour Assainissement Collectif (PAC) (loi de Finances rectificative n° 2012-354 du 14 mars 2012) Date de délibération : 8 juin 2012

=> Participation pour non réalisation d'aires de stationnement (articles L. 332-6-1-2^{ème} -b du code de l'urbanisme). Date de délibération : 29 avril 2005 »

- Note de renseignements d'urbanisme

Il a été délivré par la mairie de la ROCHETTE en date du 15 janvier 2015, une note de renseignements dont l'original est demeuré ci annexé (**Annexe n°12**) et dont les termes sont ci après littéralement retranscrits par extrait :

Immeuble situé à : 73110 LA ROCHETTE Place des Marronniers

Cadastré B 520

Appartenant à : LES CHEVREUILS.

Renseignements sur la commune :

- Votre commune est-elle dotée d'un POS ?	OUI	NON
Si oui dans quelle zone se trouve l'immeuble ?		
- Votre commune est-elle dotée d'un PLU ?	OUI	NON
Si oui dans quelle zone se trouve l'immeuble ? UAz		
Si PLU, contient-il dans son règlement la nouvelle règle de gestion des droits à construire résiduels ?	OUI	NON

Cet immeuble se trouve-t-il inclus dans :

- une zone de droit de préemption urbain non renforcé ?	OUI	NON
- une zone de droit de préemption urbain renforcé ?	OUI	NON

- une zone d'aménagement différé ?	OUI	NON
- une zone d'aménagement concerté ?	OUI	NON
- une zone d'environnement protégé ?	OUI	NON
- Un département soumis à la taxe départementale des espaces naturels sensibles ?	OUI	NON
- Une zone de préemption au titre des espaces naturels et sensibles départementaux ?	OUI	NON
- une zone de rénovation urbaine ?	OUI	NON
- Un périmètre de restauration immobilière ?	OUI	NON
- Un périmètre de résorption de l'habitat insalubre ?	OUI	NON

Est-il de plus situé :

-dans un lotissement autorisé avant le 30 Juin 1986 ?	OUI	NON
Dans l'affirmative, les formalités prévues par l'article R315-44.1 du Code de l'Urbanisme ont-elles été accomplies ?	OUI	NON
Les colotis ont-ils demandé le maintien des règles d'urbanisme spécifiques à ce lotissement ?	OUI	NON
- dans un secteur dit « secteur sauvegardé » ?	OUI	NON
- à proximité d'un site ou monument historique ?	OUI	NON
- dans une zone d'architecture imposée ?	OUI	NON
- dans une zone de carrières souterraines ?	OUI	NON
- dans une zone de carrières à ciel ouvert ?	OUI	NON
- à l'intérieur d'un périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ?	OUI	NON

Fait-il :

- L'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité ?	OUI	NON
- L'objet d'une servitude d'alignement ou réserve publique ?	OUI	NON

Est-il desservi :

- une voie publique nationale ? Nom de la voie et numéro :	OUI	NON
- une voie départementale ? Nom de la voie et numéro :	OUI	NON
- une voie communale ? Nom de la voie et numéro :	OUI	NON
- une voie privée ?	OUI	NON

Servitudes - projets :

En règle générale, existe-t-il des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble ?	OUI	NON
---	-----	-----

Dans l'affirmative, lesquels ?

Situation de l'immeuble quant à l'exigence d'un état parasitaire et la réglementation sur le saturnisme :

- Est-il compris dans un périmètre d'obligation de production d'un état parasitaire ?	OUI	NON
- Est-il compris dans un périmètre d'exposition au plomb ?	OUI	NON

Dans l'affirmative, que ce soit pour l'état parasitaire ou pour le plomb, prière de joindre une copie de l'arrêté

ASSAINISSEMENT

La propriété est elle raccordée au réseau communal OUI ~~NON~~ (1)

Si assainissement individuel, préciser le type :

Observations éventuelles : »

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

Le **REQUERANT** déclare :

- Qu'aucune construction ou rénovation n'a été effectuée sur cet immeuble dans les dix dernières années.

- Qu'aucun élément constitutif d'ouvrage ou équipement indissociable de l'ouvrage au sens de l'article 1792 du Code civil n'a été réalisé sur cet immeuble dans ce délai.

- que l'immeuble a fait l'objet :

* d'un permis de construire délivré le 30 mars 1992 par Monsieur le Maire de LA ROCHETTE, sous le numéro 73 215 92 P 1003 pour édifier une superette CASINO, dont la copie est demeurée ci annexée. **(Annexe n°13)**

* une déclaration d'achèvement des travaux délivrée 24 mai 1994, dont la copie est demeurée ci annexée. **(Annexe n°14)**

* un certificat de conformité délivré le 26 novembre 1997, dont la copie est demeurée ci annexée. **(Annexe n°15)**

- CARNET D'ENTRETIEN

Un carnet d'entretien de l'**IMMEUBLE** conforme au décret numéro 2001-477 du 30 Mai 2001 devra être mis en place. Ce carnet sera tenu à jour par le syndic et consultable par tous les acquéreurs potentiels d'un lot.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb" "gaz" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ;

- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation

- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

- Réglementation sur le saturnisme

L'**IMMEUBLE** objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1949 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-6 du Code de la santé publique.

Le but de ce diagnostic est de mesurer à l'aide d'un appareil spécialisé le degré de concentration de plomb dans un revêtement exprimé en mg/cm², et le risque d'exposition en fonction de la dégradation du revêtement.

Ces mesures sont réalisées par unité de diagnostic : une unité de diagnostic est définie comme étant un élément de construction, ou un ensemble d'éléments de construction, présentant a priori un recouvrement homogène.

Chaque mesure précise la concentration en plomb dont le seuil réglementaire maximal est fixé à 1mg/cm², si la mesure est supérieure ou égale à ce seuil alors le diagnostic est positif.

Ces éléments permettent de classer les différentes unités de diagnostic en catégories qui pour certaines entraînent des obligations réglementaires auxquelles le propriétaire du bien doit se soumettre.

Concentration de plomb	État de conservation	Catégorie	Avertissement réglementaire
Mesure de plomb inférieure au seuil		0	
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Non Visible ou Non Dégradé	1	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat d'usage	2	Veiller à l'entretien des revêtements les recouvrant pour éviter leur dégradation future
Mesure de plomb supérieure ou égale au seuil	Etat Dégradé (risque pour la santé des occupants)	3	Obligation d'effectuer des travaux pour supprimer l'exposition au plomb et obligation de transmettre une copie complète du rapport aux occupants et aux personnes effectuant des travaux dans le bien.

Parties communes de l'immeuble :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet de Diagnostic Immobilier Savoisère, par abréviation CDIS, Monsieur Loïc MASSET, ayant son siège social à VILLARD SALLET (Savoie), Le Grand Pré, RD 925, le 3 février 2015 est demeuré annexé. **(Annexe n°16)**

« Des revêtements non dégradés, non visible (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble, ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne

amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Parties privatives - premier étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet de Diagnostic Immobilier Savoisière, par abréviation CDIS, Monsieur Loïc MASSET, ayant son siège social à VILLARD SALLET (Savoie), Le Grand Pré, RD 925, le 3 février 2015 est demeuré annexé. **(Annexe n°17)**

« Des revêtements non dégradés, non visible (classe 1) ou en état d'usage (classe 2) contenant du plomb ont été mis en évidence.

Le propriétaire doit veiller à l'entretien des revêtements recouvrant les unités de diagnostic de classe 1 et 2, afin d'éviter leur dégradation future.

Des revêtements dégradés contenant du plomb (classe 3) ont été mis en évidence.

En application de l'article L 1334-9 du code de la santé publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble, ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. »

Parties privatives - T3 deuxième étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet SARL BLANC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ayant son siège social à TORMERY, Cidex 2900, 73800 CHIGNIN le 3 février 2015 est demeuré annexé. **(Annexe n°18)**

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostics	106	31	69	0	6	0
%	100	29%	65%	0%	6%	0%

Parties privatives - T1 deuxième étage :

Un constat de risque d'exposition au plomb effectué par le cabinet SARL BLANC DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ayant son siège social à TORMERY, Cidex 2900, 73800 CHIGNIN le 3 février 2015 est demeuré annexé. **(Annexe n°19)**

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostics	61	26	34	0	0	1
%	100	42,6%	55,8%	0%	0%	1,6%

- Réglementation sur l'amiante

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Cet état s'impose à tous les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} Juillet 1997.

Les dispositions sus visées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

Un état établi tant dans les parties communes que les parties privatives par le cabinet de Diagnostic Immobilier Savoisième, par abréviation CDIS, Monsieur Loïc MASSET, ayant son siège social à VILLARD SALLET (Savoie), Le Grand Pré, RD 925, le 23 décembre 2014, accompagné de l'attestation de compétence,

Etant observé que ce dossier qui a été transmis au propriétaire contre décharge devra être remis à tout locataire ou occupant.

Parties communes de l'immeuble :

Les conclusions de ce dossier sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

La copie de ce diagnostic est demeurée ci annexée. **(Annexe n°20)**

Parties privatives - rez-de-chaussée:

Les conclusions de ce dossier sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

La copie de ce diagnostic est demeurée ci annexée. **(Annexe n°21)**

Parties privatives - premier étage :

Les conclusions de ce dossier sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

La copie de ce diagnostic est demeurée ci annexée. **(Annexe n°22)**

Parties privatives - T3 deuxième étage :

Les conclusions de ce dossier sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

La copie de ce diagnostic est demeurée ci annexée. **(Annexe n°23)**

Parties privatives - T1 deuxième étage :

Les conclusions de ce dossier sont les suivantes :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. »

La copie de ce diagnostic est demeurée ci annexée. **(Annexe n°24)**

Cet état a pour objet de repérer l'ensemble des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique, pour ensuite identifier et localiser par zones de similitude d'ouvrage ceux contenant de l'amiante et ceux n'en contenant pas.

Les matériaux et produits de la liste A sont ceux dits matériaux friables (flocages, calorifugeages et faux-plafonds), ceux de la liste B sont dits matériaux non friables y compris les produits situés en extérieur (les matériaux de couverture, les bardages, les conduits de fumée...).

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions législatives et réglementaires en la matière, dès lors que le rapport révèle que des matériaux et produits des listes A ou B contiennent de l'amiante, le propriétaire devra, en fonction des recommandations contenues dans le rapport :

- soit faire contrôler ou évaluer périodiquement l'état de conservation des matériaux et produits identifiés,
- soit faire surveiller le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit faire procéder à des travaux de confinement, de protection, de remplacement ou de retrait,

Le tout par une entreprise spécialisée à cet effet.

Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Ce diagnostic prescrit au propriétaire d'effectuer à ses frais un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux au plus tard tous les trois ans.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique

Le diagnostic obtenu à partir de la grille d'évaluation prescrit au propriétaire de faire contrôler périodiquement à ses frais les matériaux et produits.

Cette obligation est transmise de droit à tout nouveau propriétaire.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 15 janvier 2015 par le service d'assainissement communal, dont l'original est demeuré annexé. **(Annexe n°25)**

Le raccordement à l'installation d'assainissement a fait l'objet d'un contrôle par le service public de l'assainissement en date du 15 janvier 2015.

Ce contrôle a établi la CONFORMITE du raccordement.

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

Un état des risques en date du 23 mars 2015 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé. **(Annexe n°26)**

A cet état sont joints :

- la copie de l'arrêté préfectoral en date du 26 avril 2011,
- la copie de la fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.
- La cartographie des aléas retrait gonflement des argiles
- le rapport géorisques

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 technologiques

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

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 4 dite moyenne.

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'aléa le concernant est un aléa faible.

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1°) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 2°) La consultation de 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)
- 3°) La consultation de 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 ces consultations est annexée. **(Annexe n°27)**

- Piscine

Les parties déclarent que le BIEN n'est pas équipé d'une piscine.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BIEN objet des présentes, appartient au vendeur pour l'avoir acquis de :

1°/ Monsieur Robert Charles Joseph SOQUET, pharmacien en retraite, époux de Madame Madeleine Jeanne Louise DUEZ, demeurant à LA TRONCHE (Isère), Route de Chartreuse, numéro 41.

Né à LA ROCHETTE (Savoie), le 10 février 1919,

Marié en uniques noces avec Madame DUEZ sous l'ancien régime légal de la communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de MONTALIEU-VERCIEU (Isère), le 22 juillet 1947, non modifié depuis.

2°/ Monsieur Pierre Marie Lucien Alexis SOQUET, agent d'assurances, époux de Madame Marie Adèle Lucienne FAUREL, demeurant à SAINT CERE (Lot), Rue de la République, numéro 7.

Né à CAHORS (Lot), le 24 mai 1951,

Marié en uniques noces avec Madame FAUREL sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de LA CHAPELLE AUZAC (Lot), le 26 octobre 1974, non modifié depuis.

3°/ Madame Marie Madeleine CANCE, sans profession, veuve de Monsieur Paul François SOQUET, demeurant à SAINT CERE (Lot), avenue du Docteur Roux,

Née à SAINT CERE (Lot) le 06 février 1922.

4°/ Madame Dominique Marie Lucienne SOQUET, sans profession, épouse de Monsieur Guy Antoine RICHARDSON, demeurant Avenue Sarakaya CCCE BP 33, LOMÉ (TOGO).

Née à CAHORS (Lot) le 23 mai 1949.

Mariée avec Monsieur RICHARDSON sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT CERE (Lot), le 25 novembre 1972, non modifié depuis.

5°/ Monsieur Philippe Marie Alexis SOQUET, prothésiste dentaire, époux de Madame Isabel HENRIQUES de FREITAS, demeurant à SAINT CERE (Lot), Boulevard Carnot, numéro 2.

Né à CAHORS (Lot) le 27 mai 1954,

Marié en uniques noces avec Madame HENRIQUES de FREITAS sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de FIGEAC (Lot), le 14 janvier 1978 non modifié depuis.

6°/ Monsieur Jean-Paul Marie Jacques SOQUET, industriel, époux de Madame LABORIE Marie Thérèse Françoise, demeurant à SAINT CERE (Lot), 19 Rue de Saint Cyr,

Né à CAHORS (Lot), le 28 octobre 1955.

Marié en uniques noces avec Madame LABORIE sous le régime légal de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de PRUDHOMAT (Lot), le 23 septembre 1978, non modifié depuis.

7°/ Mademoiselle Françoise Marie Pierre SOQUET puéricultrice, demeurant à CARRIERES SOUS POISSY (Yvelines), 31 Impasse de la Prévoté.

Née à CAHORS (Lot), le 19 mai 1957,

Célibataire, majeure.

Suivant acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, notaire à LA ROCHETTE, en date du 11 avril 1992

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant aux termes même de l'acte qui en contient quittance.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 27 avril 1992, volume 1992P, numéro 5353.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les biens et droits immobiliers présentement vendus appartenaient aux consorts SOQUET, par suite des faits et actes ci après énoncés :

Originairement :

Monsieur Lucien SOQUET était propriétaire de TROIS/DIX HUITIEMES (3/18èmes) desdits biens, pour les avoir recueillis dans cette proportion, dans la succession de son père, Monsieur François SOQUET, décédé à LA ROCHETTE (Savoie), le 03 octobre 1919, laissant pour recueillir sa succession par égales parts entre eux, ses six enfants, au nombre duquel Monsieur Lucien SOQUET.

Ainsi déclaré, sans justification.

DECES DE Monsieur Lucien SOQUET :

Monsieur Lucien Jean SOQUET, en son vivant propriétaire négociant, demeurant à LA ROCHETTE, est décédé en son domicile, intestat, le 15 mars 1924, laissant pour recueillir sa succession :

Madame Angèle Marie Claudia GINET, son épouse survivante restée sa veuve, depuis décédée,

Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, ses trois enfants issus de son union avec ladite dame, soit :

Mademoiselle Marie-Thérèse SOQUET,

Monsieur Robert SOQUET,

Monsieur Paul SOQUET,

Ainsi déclaré, sans justification.

ACQUISITION DU 26 AVRIL 1936 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître GIROD, Notaire à LA ROCHETTE (Savoie), en date du 26 avril 1936, Madame Angèle GINET veuve de Monsieur Lucien SOQUET, a acquis des Consorts SOQUET tous leur droits, soit CINQ/SIXIEMES (5/6èmes) ou QUINZE/DIX HUITIEMES (15/18èmes) leur appartenant dans l'immeuble sus-désigné.

Ladite vente a eu lieu moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 06 mai 1936, volume 2510, numéro 72.

DECES DE Madame Veuve SOQUET née GINET :

Madame Angèle Marie Claudia GINET, en son vivant sans profession, veuve de Monsieur Lucien Jean SOQUET, demeurant à LA ROCHETTE, est décédée en son domicile, intestat, le 26 octobre 1978, laissant pour recueillir sa succession, ses trois enfants, soit :

Mademoiselle Marie-Thérèse SOQUET,

Monsieur Robert SOQUET,

Monsieur Paul SOQUET,

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Maître Jean-Bernard DAVID, Notaire à LA ROCHETTE (Savoie), en date du 04 décembre 1978.

DECES DE Monsieur Paul SOQUET :

Monsieur Paul François SOQUET, en son vivant industriel, époux de Madame Marie Madeleine CANCE, demeurant à SAINT CERE (Lot), est décédé en son domicile, intestat, le 03 mars 1979, laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse survivante restée sa veuve, Madame Marie Madeleine CANCE,

. Commune en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage en date au rang des minutes de Maître LE HUEDE, Notaire à SAINT CERE (Lot), du 27 mars 1948,

. Usufruitière légale du quart des biens composant sa succession,
 - Et pour seuls héritiers à réserve et de droit, conjointement pour le tout et chacun divisément pour un cinquième, ses cinq enfants, savoir :
 Madame Dominique SOQUET épouse RICHARDSON
 Monsieur Pierre SOQUET
 Monsieur Philippe SOQUET
 Monsieur Jean-Paul SOQUET
 Mademoiselle Françoise. SOQUET

Ainsi que ces qualités héréditaires sont constatées dans un acte de notoriété en date au rang des minutes de Maître DAVID, Notaire sus nommé en date du 23 mars 1979,

L'attestation immobilière dressée après ces décès par Maître DAVID, notaire sus nommé en date du 23 octobre 1980, a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 29 octobre 1980, volume 5169, numéro 24.

CESSION LICITATION du 27 JUILLET 1985 :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, Notaire sus nommé en date du 27 juillet 1985, Mademoiselle SOQUET a cédé tous les droits, parts et portions lui revenant dans les biens sus désignés, à Monsieur Robert SOQUET, son frère.

Ladite cession a eu lieu moyennant un prix converti en une rente annuelle et viagère au profit de la cédante.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY PREMIER le 29 août 1985, volume 8313, numéro 5.

Il a fait l'objet d'un acte rectificatif, reçu par Maître DAVID, en date du 19 juillet 1986, publié le 30 juillet 1986, volume 1986 P, numéro 4463.

RAPPEL DES SERVITUDES EXISTANTES

Il résulte d'un acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, notaire à LA ROCHETTE (Savoie) en date du 13 mars 1991, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1^{ER} le 16 avril 1991, volume 1991P, numéro 5404, les termes ci après littéralement retranscrits par extrait :

« CONSTITUTION DE SERVITUDES

La SCI DU TILLEUL ayant l'intention d'effectuer des travaux nécessaire à l'extension du bâtiment existant sur sa propriété, a requis des consorts SOQUET, leur accord sur les points suivants :

- Construction en limite d'un mur servant d'appui à un escalier sans ouverture et sans vue, ne devra supporter qu'une passerelle de l'escalier au mur du bâtiment existant.

Les consorts SOQUET ayant accepté, il est passé aux servitudes suivantes :

Les consorts SOQUET autorisent la SCI DU TILLEUL,

- d'une part, effectuer les travaux nécessaires à l'extension de son bâtiment le long de la limite séparative des deux propriétés, étant précisé que cette limite est matérialisée sur le terrain, par des piquets métalliques supportant un grillage.

- d'autre part, édifier un escalier intérieur dans ce nouveau corps de bâtiment, avec un passage en terrasse pour accéder au premier étage du bâtiment existant, avec vue sur leur propriété.

FONDS SERVANT
520

FONDS DOMINANT
1674 ».

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'**IMMEUBLE** est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'**IMMEUBLE**.

L'**IMMEUBLE** sera divisé en SIX (6) lots numérotés de UN (01) à SIX (06)

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Au sous sol, une cave

Et les dix millièmes (10 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Au rez-de-chaussée, un magasin composé de trois pièces, d'un dégagement ,d'une salle d'eau avec WC et un débarras, un balcon couvert, un trottoir couvert avec une passerelle

Et les quatre cent quatre-vingt-dix-huit millièmes (498 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Au rez-de-chaussée, un cellier

Et les vingt-sept millièmes (27 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Au premier étage, un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, un bureau, une salle de bains, un WC, un débarras; deux dégagements et un balcon couvert

Et les deux cent vingt-six millièmes (226 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Au deuxième étage, un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC, un dégagement et un balcon couvert

Et les cent cinquante-trois millièmes (153 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Au deuxième étage, un appartement composé d'un séjour, une cuisine, une salle d'eau/WC et un box sur palier.

Au troisième étage, un comble aménageable accessible via une trappe d'accès au sol

Et les quatre-vingt-six millièmes (86 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TABLEAU RECAPITULATIF CONCERNANT LA DETERMINATION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE

Déterminées par mesurage des surfaces habitables et/ou utiles avec application de coefficients de pondération sur la base d'une proposition de l'association des responsables de copropriété et de Messieurs ARNAUD et BOUYEURE «millième et charges de copropriété » 1974.

Le calcul des tantièmes de copropriété pour chacun des lots résulte du produit de sa superficie privative et des différents coefficients qui lui sont affectés.

La désignation de ces lots est établie comme suit :

Lot	désignation	Etage	Surface habitable ou au sol (m²)	Coef- ficient de pondé- ration	Tan- tièmes (/1000 èmes)
1	Niveau - 1 Une cave	Sous-sol	25.34	0.2	10
2	Niveau 0 Un magasin composé de trois pièces, d'un dégagement, d'une salle d'eau avec WC et un débarras Un balcon couvert Un trottoir couvert Une passerelle	Rez-de-chaussée	230.50 24.42 32 25	1 0.4 0.5 0.3	498
3	Niveau 0 Un cellier	Rez-de-chaussée	20.61	0.7	27
4	Niveau 1 Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, un bureau, une salle de bains, un WC, un débarras et deux dégagements Un balcon couvert	1 ^{er} étage	108.66 28.28	1 0.4	226
5	Niveau 2 Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, deux chambres, une salle d'eau, un WC et un dégagement Un balcon couvert	2 ^{ème} étage	70.62 26.23	1 0.4	153
6	Niveau 2 Un appartement composé d'un séjour, une cuisine, une salle d'eau/WC et un box sur palier Niveau 3 Un comble aménageable < 1,80 m	2 ^{ème} étage	31.94 16.71 19.46	1 0.6 0.2	86

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
Un (01)	Sous sol	Cave	10 / 1000
Deux (02)	Rez-de-chaussée	Local commercial	498 / 1000
Trois (03)	Rez-de-chaussée	Cellier	27 / 1000
Quatre (04)	1 ^{er} étage	Appartement T4	226 / 1000
Cinq (05)	2 ^{ème} étage	Appartement T3	153 / 1000
Six (06)	2 ^{ème} étage	Appartement T1	86 / 1000

	3ème étage	Avec aménageable	combles	
				1.000/1.000

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, notaire à LA ROCHETTE (Savoie), en date du 11 avril 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 27 avril 1992, volume 1992P, numéro 5353.

CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Il est ici rappelé par le REQUERANT que :

- le réseau communal des eaux usées traverse la copropriété objet des présentes, dans ses parties communes, au sous sol, soit la cave et les escaliers la desservant ; tel que ladite canalisation est matérialisée en bleu sur le plan du sous sol sus visé et annexé aux présentes.

- La canalisation d'eau potable desservant la copropriété est située dans les parties communes de la copropriété, au sous sol, soit la cave et les escaliers la desservant ; tel que ladite canalisation est matérialisée en vert sur le plan du sous sol sus visé et annexé aux présentes.

Servitude de passage de canalisation eaux usées étages supérieurs

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : la société dénommée « LES CHEVREUILS »

Commune : LA ROCHETTE (Savoie)

Désignation cadastrale : section B, numéro 520 ; lots quatre (04) et cinq (05)

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : la société dénommée « LES CHEVREUILS »

Commune : LA ROCHETTE (Savoie)

Désignation cadastrale : section B, numéro 520 ; lots deux (02) et quatre (04)

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, notaire à LA ROCHETTE (Savoie), en date du 11 avril 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 27 avril 1992, volume 1992P, numéro 5353.

Fonds servant : Acquisition suivant acte reçu par Maître Jean-Bernard DAVID, notaire à LA ROCHETTE (Savoie), en date du 11 avril 1992, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CHAMBERY 1ER le 27 avril 1992, volume 1992P, numéro 5353.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation des eaux usées, desservant les étages supérieurs, soit les lots cinq (05) et quatre (04) de la copropriété ;

La canalisation part du regard communal situé à l'extérieur de la copropriété, arrive dans le débarras extérieur au rez-de-chaussée, formant partie du lot numéro deux (02), traverse ledit local, en son plafond par le balcon couvert du lot numéro quatre (04), pour rejoindre le lot numéro cinq (05).

Cette canalisation est existante et est matérialisée par un cercle bleu sur les plans des rez-de-chaussée et premier étage, ci annexés.

Les frais d'entretien de ladite canalisation seront répartis entre les différents utilisateurs, soit les lots quatre (04) et cinq (05) , par moitié indivise chacun.

Ils s'obligent à remettre à leurs frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

Evaluation :

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, les présentes constitutions de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

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

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 combles.
- Les clôtures, murs séparatifs 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, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.
- 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, 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.

- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.

- 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.

- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.

- 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 et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.

- Les espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.

- 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, 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 balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

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, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et lattes.

- 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.
- 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, boiserie.
- 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 séparations de balcons sont communes. 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 » à l'exception des rez-de-chaussée réservés exclusivement à l'exercice d'activités commerciales, artisanales ou libérales tant sous forme individuelle que sous forme sociétaire.

L'exercice de ces activités et ses conséquences ne devront pas causer de troubles anormaux de voisinage ni générer de risques aux autres occupants tant du bâtiment concerné que des bâtiments voisins.

Les livraisons des fournisseurs de ces commerces ou établissements ne devront, en aucune façon, causer une gêne sonore ou un encombrement à l'égard des autres occupants de l'**IMMEUBLE**.

Seules les professions libérales et les activités liées aux services pourront le cas échéant être exercées en étage, pour les activités commerciales ou artisanales seuls leurs locaux administratifs pourront également se trouver en étage.

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.

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

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.

Tout bruit, tapage nocturne et 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 des appartements et autres locaux.

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

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.

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 nommés 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 assujéti 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.

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

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

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.

<u>TROISIEME PARTIE</u> <u>ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE</u>
--

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 « **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis 5 Place Antoine Perrier 73110 LA ROCHETTE** »

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.

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 ;

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

j) 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 ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

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

m) 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 ;

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

o) 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 à 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 - SYNDIC

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.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, Monsieur Robert FACHINGER, gérant de la société dénommée « LES CHEVREUILS » 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.

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 de **CENT EUROS (100,00 EUR) 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.

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.

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 IX - 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.

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.

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

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, 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 XI - 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 XII - 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.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de CHAMBERY PREMIER, 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 PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée 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.

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

FORMALISME LIE 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 trente-cinq pages

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 soussigné.

(Suivent les signatures)

-----POUR COPIE SUR PAPIER LIBRE-----