

ANNEXES

Annexe n°1 :

Diagnostics techniques



DIAG IMMO QCE
QUALITÉ / CONSEIL / EXPERTISE

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : MAIRIE/15/06/17/15494
Valable jusqu'au : 27/06/2027
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
Année de construction : .. 1948 - 1974
Surface habitable : 66,45 m²
Adresse : 32 rue Carnot
(Rez de chaussée porte de droite)
69150 DÉCINES-CHARPIEU

Date (visite) : 28/06/2017
Diagnosticteur : Jimmy Pierrot
Certification : DEKRA Certification n°DT12649 obtenue le 03/09/2014
Signature :



Propriétaire :
Nom : MAIRIE DE DECINES
Adresse : 69150 DÉCINES-CHARPIEU

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Émissions de gaz à effet de serre

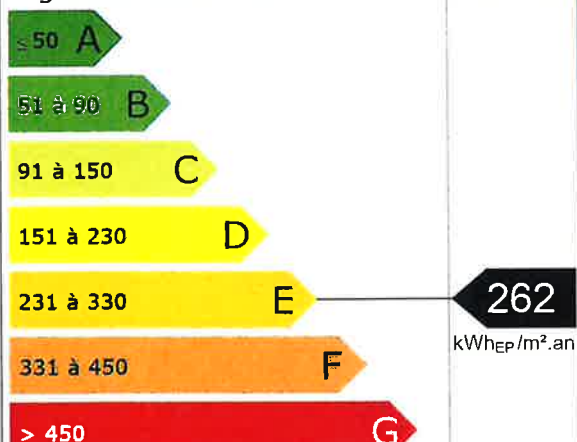
(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 262 kWh_{EP}/m².an

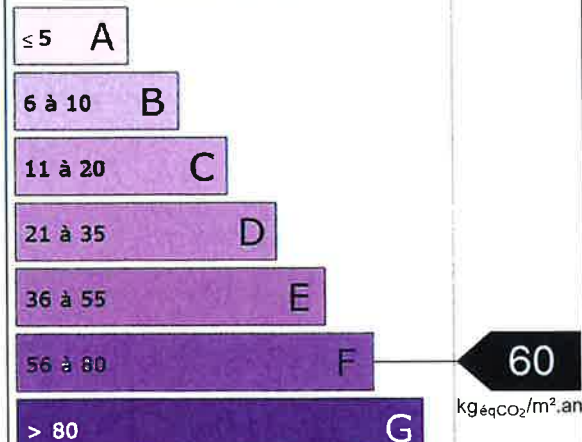
Estimation des émissions : 60 kg_{eqCO2}/m².an

Logement économe



Logement énergivore

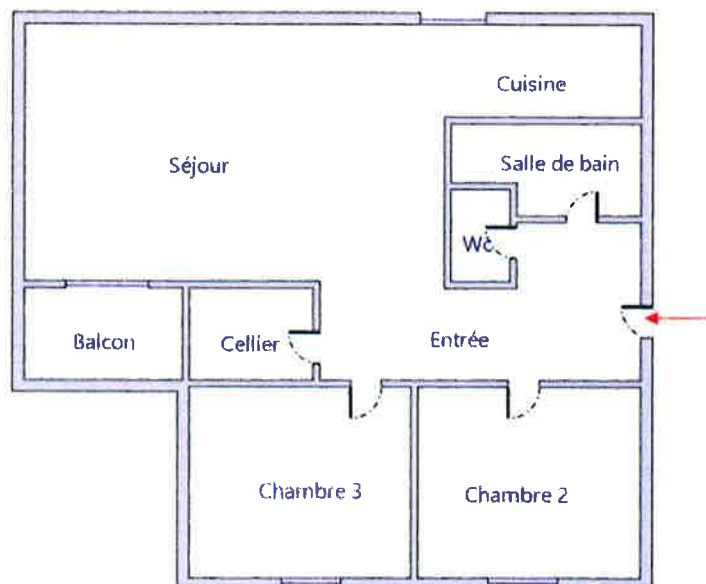
Faible émission de GES



Forte émission de GES

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâtis visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	6	6	
Chambre 1	11,15	11,15	
Salle de bain	3,45	3,45	
Wc	1,25	1,25	
Chambre 2	9,9	9,9	
Cellier	2	2	
Séjour	28,45	28,45	
Balcon	0	2,85	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez
Cuisine	4,25	4,25	
Cave	0	2,5	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 66,45 m² (soixante-six mètres carrés quarante-cinq)****Surface au sol totale : 71,80 m² (soixante et onze mètres carrés quatre-vingts)**Fait à **DÉCINES-CHARPIEU**, le **28/06/2017**Par : **Jimmy Pierrot**

Diag Immo QCE
Qualité Conseil Expertise
200 Avenue de la Gare
69380 Marcilly d'Azergues
Tél. 06 27 16 22 73 / 04 78 21 09 79
Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B

Rez de chaussée

Lot n°2 :



DIAG IMMO QCE
QUALITÉ / CONSEIL / EXPERTISE

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : MAIRIE/15/06/17/15496
Valable jusqu'au : 27/06/2027
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
Année de construction : 1948 - 1974
Surface habitable : 67,8 m²
Adresse : 32 rue Carnot
(1er Etage Porte de gauche)
69150 DÉCINES-CHARPIEU

Date (visite) : 28/06/2017
Diagnosticteur : Jimmy Pierrot
Certification : DEKRA Certification n°DTI2649 obtenue le 03/09/2014
Signature :

Diag Immo QCE
Qualité Conseil Expertise
200 Avenue de la Gare
69380 MARCILLY D'AZERGUES
Tél. 06 27 16 22 73 / 04 78 51 09 79
Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B

Propriétaire :
Nom : MAIRIE DE DECINES
Adresse : 69150 DÉCINES-CHARPIEU

Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

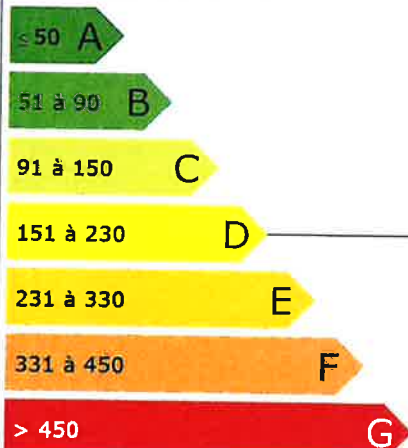
Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 227 kWh_{EP}/m².an

Logement économe



Logement

227
kWh_{EP}/m².an

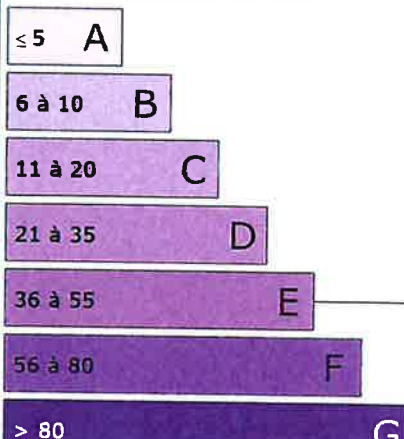
Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 50 kg_{eqCO2}/m².an

Faible émission de GES

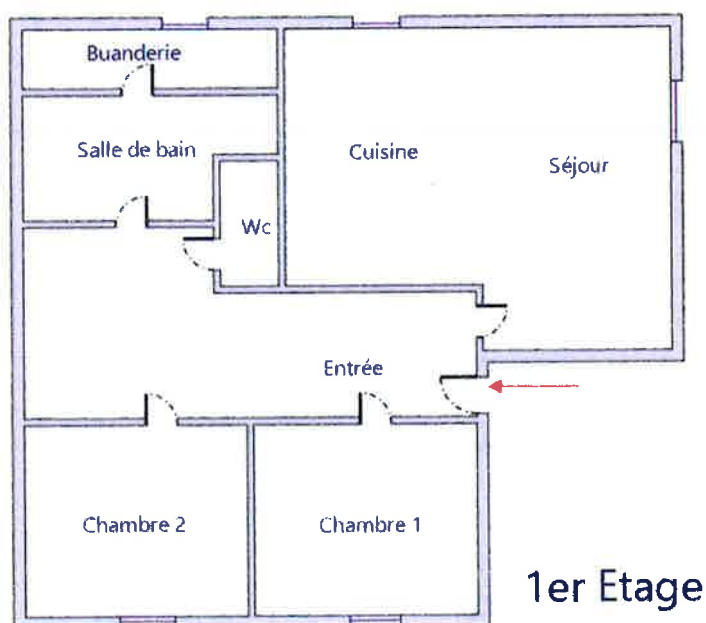


Logement

50
kg_{eqCO2}/m².an

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	9,9	9,9	
Séjour	16,4	16,4	
Cuisine	7,85	7,85	
Chambre 1	10,25	10,25	
Chambre 2	11,5	11,5	
Salle de bain	5,25	5,25	
Wc	1,25	1,25	
Buanderie	5,4	5,4	
Cave	0	1,9	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Superficie privative en m² du ou des lot(s) :**Surface loi Carrez totale : 67,80 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingts)****Surface au sol totale : 69,70 m² (soixante-neuf mètres carrés soixante-dix)**Fait à **DÉCINES-CHARPIEU**, le **28/06/2017**Par : **Jimmy Pierrot**

Diag Immo QCE
Qualité Conseil Expertise
200 Avenue de la Gare
69380 Marcilly d'Azergues
Tél. 06 27 16 22 73 / 04 78 21 09 79
Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B

Lot n°4 :



DIAG IMMO QCE
QUALITÉ / CONSEIL / EXPERTISE

Diagnostic de performance énergétique – logement (6.2)

N° : MAIRIE/15/06/17/15497
Valable jusqu'au : 27/06/2027
Type de bâtiment : Habitation (parties privatives d'immeuble collectif)
Année de construction : .. 1948 - 1974
Surface habitable : 67,8 m²
Adresse : 32 rue Carnot
(3ème Etage porte de gauche)
69150 DÉCINES-CHARPIEU

Date (visite) : 28/06/2017
Diagnostiqueur : .. Jimmy Pierrot
Certification : DEKRA Certification n°DTI2649 obtenue le 03/09/2014
Signature : ..

Diag Immo QCE
Qualité Conseil Expertise
200 Avenue de la Gare
69380 MARCILLY D'AZERGUES
Tél. 06 27 16 22 73 / 04 78 21 09 79
Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B

Propriétaire :
Nom : MAIRIE DE DECINES
Adresse :
69150 DÉCINES-CHARPIEU

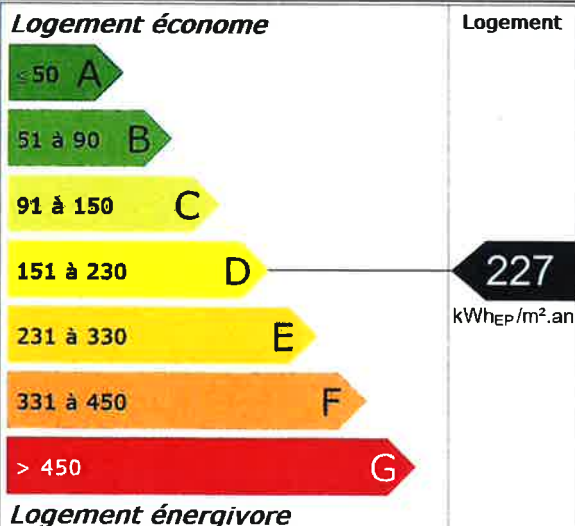
Propriétaire des installations communes (s'il y a lieu) :
Nom :
Adresse :

Consommations énergétiques

(en énergie primaire)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Consommation réelle : 227 kWh_{EP}/m².an



Émissions de gaz à effet de serre

(GES)

Pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement

Estimation des émissions : 50 kg_{éqCO₂}/m².an

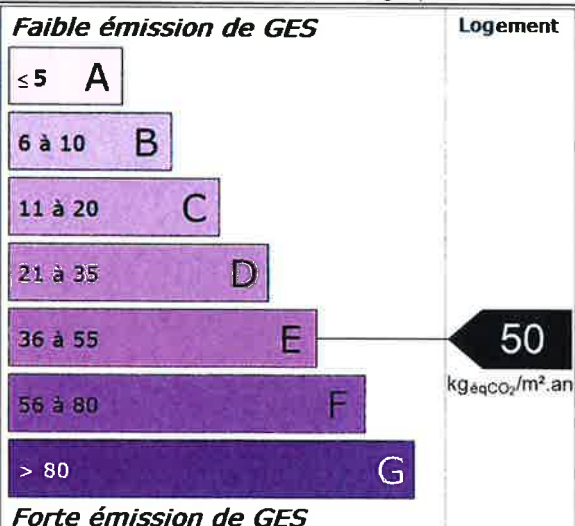


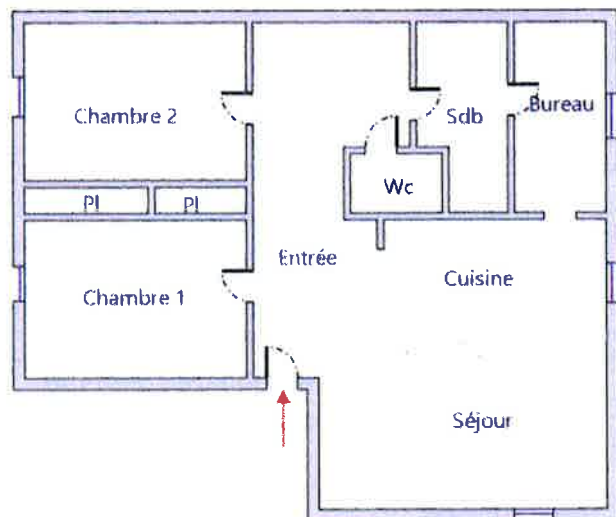
Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Bureau	5,4	5,4	
Cuisine	7,95	7,95	
Séjour	16,3	16,3	
Entrée	9,95	9,95	
Chambre 1	11,45	11,45	
Chambre 2	10,2	10,2	
Salle de bain	5,3	5,3	
Wc	1,25	1,25	

 Superficie privative en m² du ou des lot(s) :

Surface loi Carrez totale : 67,80 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingts)
Surface au sol totale : 67,80 m² (soixante-sept mètres carrés quatre-vingts)

 Fait à **DÉCINES-CHARPIEU**, le **28/06/2017**

 Par : **Jimmy Pierrot**

3ème Etage

Diag Immo QCE
 Qualité Conseil Expertise
 200 Avenue de la Gare
 69380 Marcilly d'Azergues
 Tél. 06 27 16 22 73 / 04 78 21 09 79
 Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B



DIAG IMMO QCE
QUALITÉ / CONSEIL / EXPERTISE

Dossier Technique Immobilier

Numéro de dossier : 19/26865
Date du repérage : 20/05/2019



Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : ...**Rhône**

Adresse :**32 rue Carnot**

Commune :**69150 DÉCINES-CHARPIEU**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Périmètre de repérage :

Ensemble des parties communes

Nb. de niveaux : 5 (caves et combles inclus)

Nb. de bâtiments : 1

Nb. de cages d'escaliers principales : 1

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : ... **MAIRIE DE DECINES-CHARPIEU - Mme GALAS**

Adresse : **2-4 rue Marcelin berthelot
69150 DÉCINES-CHARPIEU**

Objet de la mission :

- | | | |
|---|---|--|
| ☐ Dossier Technique Amiante | ☐ Etat parasitaire | ☐ Diag. Installations Gaz |
| ☐ Constat amiante avant-vente | ☐ Etat des Risques et Pollutions | ☐ Diag. plomb dans l'eau |
| ☐ Dossier amiante Parties Privatives | ☐ Etat des lieux | ☐ Diag. Installations Electricité |
| ☐ Diag amiante avant travaux | ☐ Métrage (Loi Carrez) | ☒ D. Technique DTG |
| ☐ Diag amiante avant démolition | ☐ Métrage (Surface Habitable) | ☐ Diagnostic de Performance Energétique |
| ☐ Contrôle Périodique Amiante | ☐ Exposition au plomb (CREP) | ☐ Diag. Radon |
| ☐ Amiante HAP | ☐ Plomb avant Travaux | ☐ Vérif. accessibilité handicapé |
| ☐ Strategie Dossier Amiante | ☐ Exposition au plomb (DRIPP) | ☐ Diag. Performance Numérique |
| ☐ Diagnostic de Performance Energétique | ☐ Diag. Assainissement | |
| ☐ Etat relatif à la présence de termites | ☐ Diag. Piscine | |



DIAG IMMO QCE
QUALITÉ / CONSEIL / EXPERTISE

Diagnostic technique Global (DTG)

(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové consolidé par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016)



Immeuble bâti visité :

Adresse :32 rue Carnot

Code Postal :69150

Ville :DÉCINES-CHARPIEU

Précision :Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Sommaire du Diagnostic technique Global (DTG)

1. Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage	2
Objet de la mission	4
Etat de la situation du syndicat des copropriétaires	5
Détail de l'étude	6
Synthèse des travaux et chiffrage par rapport aux risques	10
Synthèse des travaux et chiffrage par rapport aux priorités	13
Plans et photos	14

1. DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL, ACCES AU LOGEMENT ET CHIFFRAGE

Diagnostic technique Global, Accès au logement et chiffrage

(LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové consolidé par le décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016)

Numéro de dossier : 19/26865
Date du repérage : 20/05/2019
Heure d'arrivée : 09 h 00
Durée du repérage : 03 h 00

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Rhône**

Adresse : **32 rue Carnot**

Commune : **69150 DÉCINES-CHARPIEU**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété

Désignation du propriétaire

Désignation du client :

Nom et prénom : .. **MAIRIE DE DECINES-CHARPIEU - Mme GALAS**

Adresse : **2-4 rue Marcelin berthelot
69150 DÉCINES-CHARPIEU**

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : .. **MAIRIE DE DECINES-CHARPIEU - Mme GALAS**

Adresse : **2-4 rue Marcelin berthelot
69150 DÉCINES-CHARPIEU**

Repérage

Périmètre de repérage :

Ensemble des parties communes
Nb. de niveaux : 5 (caves et combles inclus)
Nb. de bâtiments : 1
Nb. de cages d'escaliers principales : 1

Conclusion :

Je soussigné **Stéphane Privas**, technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux de réhabilitation et couvert par une assurance pour cette activité.

Observation :

- Faire intervenir un technicien qualifié dans les plus bref délais afin de supprimer les risques 2 et 3
- Faire vérifier les points non visible et/ou non visitable par un professionnel du bâtiment
- **Faire vérifier l'ensemble de l'installation électrique des parties communes**

Fait à **DÉCINES-CHARPIEU**, le **20/05/2019**

Par : **Stéphane Privas**

Diag Immo QCE
Qualité Conseil Expertise
200 Avenue de la Gare
69380 Marcilly d'Azergues
Tél: 06 27 46 22 73 / 04 78 21 09 79
Siret: 534 095 963 0001 - APE 7120B

Objet de la mission

L'article 58 de la loi relative au logement et à l'urbanisme rénové (Alur) a mis en place le diagnostic technique global de la copropriété (DTG) pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

Décret n° 2016-1965 du 28 décembre 2016 relatif aux modalités de réalisation du diagnostic technique global des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Avertissement

Ce rapport et les informations qu'il contient sont, de façon restrictive, le reflet des observations visuelles du vérificateur ayant visité le bâtiment. En aucun cas, ces communications ne peuvent se substituer à l'étude d'organismes officiels et agréés, de contrôle. Ce présent document ne peut être assimilé à une étude d'exécution et ne peut engager notre responsabilité s'il est utilisé comme dossier de consultation d'entreprises.

Méthode et commentaires

L'expertise et les intervenants

Pour assurer à cette mission à la fois la compétence et l'expérience requises par la nature des biens ou équipements à visiter et le débat contradictoire à la clarification des points de vue.

Le diagnostic immobilier

Pour un classement hiérarchisé des informations pertinentes et cohérentes sur les faits observés, selon une évaluation optimale des degrés d'obsolescence, regroupés en un lot pour les besoins de l'expertise.

Le constat technique de l'image

Pour fixer objectivement l'état des lieux à l'instant du diagnostic.
Pour éviter la subjectivité et l'interprétation.
Pour faciliter la mémoire du constat.

Mode de présentation des résultats

Pour adapter l'information recueillie aux moyens de communications actuelles à la qualité des destinataires.
Pour favoriser la mémoire des bâtiments visités.

Réglementation

Pour documenter et instruire les opérateurs concernés

Etat de la situation du syndicat des copropriétaires

DOCUMENTS REMIS PAR LE DONNEUR D'ORDRE A L'OPERATEUR DE REPERAGE :

Mise en copropriété avec plan

REPRESENTANT DU PROPRIETAIRE (ACCOMPAGNATEUR) :

Mme GALAS MAIRIE DE DECINES-CHARPIEU (06.87.60.78.

Date du repérage :

20/05/2019

Composition de la copropriété :

En cours de création

Entretien de la copropriété

Désignation	Demandé le	Etat du document	Validité	Commentaires
Présence et tenue du carnet d'entretien de la copropriété		Sans objet		Copropriété en cours de réalisation
Contrats et rapports de vérifications périodiques (électricité, incendie, chaufferie, ascenseur...)		Sans objet		Copropriété en cours de réalisation

Obligation légales et réglementaires

Désignation	Demandé le	Etat du document	Validité	Commentaires
Souscription d'une assurance responsabilité civile		Sans objet		Copropriété en cours de réalisation

Diagnostics et vérifications périodiques

Désignation	Demandé le	Etat du document	Validité	Commentaires
Etat descriptif de division	Oui	Ok	Oui	Effectué par le cabinet Abscisse

Délimitation de la copropriété :

Nb. de niveaux : 5 (caves et combles inclus)

Nb. de bâtiments : 1

Nb. de cages d'escaliers principales : 1

Nb. de lots : 6 appartements

Nb. de lots : 6 caves

Nb. de lots : 6 places de parking

Liste des pièces visitées :

SOUS-SOL,

PARTIES COMMUNES,

PARTIES PRIVATIVES,

FAÇADES,

EXTERIEUR,

TOITURE TERRASSE

Pièces ou parties de l'immeuble non visitées :

Localisation	Parties du local	Raison
Toiture terrasse	Toiture	Inaccessible en raison de l'accès par les parties privatives et occupant non présent

Détail de l'étude

Désignation	Nature des matériaux ou information ayant un intérêt particulier	Bon état	Etat normal compte tenu de l'âge	Défectuosité locales à gérer par l'entretien	Mauvais état nécessitant travaux de confortation	Commentaires
		Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	

Murs de clôture

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Partie courante	Grillage métallique et mur en agglos (Localisation : Parties Communes, Extérieur)	X				RAS (Photo : PhDTG_001)

Voies et parkings extérieurs

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Partie courante	Bitume (Localisation : Parties Communes, Extérieur)	X				RAS (Photo : PhDTG_002)
Bordures	Béton (Localisation : Parties Communes, Extérieur)	X				RAS (Photo : PhDTG_003)

Infrastructures visibles

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
· Murs périphériques	Béton et briques (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS (Photo : PhDTG_004)
· Plancher haut	Béton (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS (Photo : PhDTG_005)
· Plancher bas	Béton (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS (Photo : PhDTG_006)
Ventilation	Haute et basse (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_013)

Superstructures

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Façades et pignons	Béton (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS
· Revêtement	Enduit crépi (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_007)
· Boîtes aux lettres	Métal (Localisation : Parties Communes, Extérieur)	X				RAS (Photo : PhDTG_008)
· Palliers	Béton et dalles de sol (Localisation : Parties Communes)	X				Voir DTA pour les dalles de sol (Photo : PhDTG_018)
· Garde-corps	Métal peint (Localisation : Parties Communes, Parties Privatives, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_009)
État des fenêtrtes collectives	Bois vernis (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_010)
État des escaliers collectifs	Bois et métal (Localisation : Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_017)
État des portes collectives	Aluminium (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_011)

Charpente

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État général	Béton (Localisation : Parties Communes, Toiture terrasse)					(Photo : PhDTG_014)

Étanchéité - couverture

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Partie courante	Graviers (Localisation : Parties Communes, Toiture terrasse)					(Photo : PhDTG_015)
Descentes pluviales	Métal et PVC (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_016)

Eau froide (hors dispositifs de surpression)

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Comptage	Compteur d'eau (Localisation : Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS : Individuel(le) à chaque lot (Photo : PhDTG_019)

Gaz

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Dispositif de coupure extérieur	Coffret gaz (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes, Extérieur)	X				RAS (Photo : PhDTG_020)
Canalisations	Cuivre (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_021)
Comptage	Compteur Gaz (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes)	X				RAS : Individuel(le) à chaque lot (Photo : PhDTG_022)

Électricité

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Comptages	Compteur électrique (Localisation : Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS : Individuel(le) à chaque lot (Photo : PhDTG_025)

Production d'eau chaude

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Nature et état	Gaz et électricité (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS : Individuel(le) et collectif (Photo : PhDTG_024)

Production de fluide chauffant

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
Nature de l'énergie	Gaz et électricité (Localisation : Parties Communes, Parties Privatives)	X				RAS : Individuel et collectif (Photo : PhDTG_026)

Électricité services généraux

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État du compteur	Compteur électrique (Localisation : Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_027)
État des tableaux et armoires de commande	Tableau électrique (Localisation : Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_028)
État des appareils électriques	Eclairage (Localisation : Parties Communes)	X				Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation (Photo : PhDTG_029)
· Vérification mise à la terre	Barette de terre (Localisation : Sous-Sol, Parties Communes)	X				RAS (Photo : PhDTG_030)

Collecte des ordures

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État des colonnes	Vide ordure (Localisation : Parties Communes)	X				Accès condamné (Photo : PhDTG_023)

Anti-intrusion

Désignation	Description	Risque 0	Risque 1	Risque 2	Risque 3	Commentaires
État des dispositifs de contrôle	Interphone (Localisation : Parties Communes, Façades)	X				RAS (Photo : PhDTG_012)

Synthèse des éléments repérés en risque 2 et 3 :

Partie repérée	Désignation	Description	Risque 2	Risque 3	Commentaires

Synthèse des travaux et chiffrage par rapport aux risques

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 0 :

Mur de clôture				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Mur de clôture	Partie courante	Grillage métallique et mur en agglos		
Voies et parkings extérieurs				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Voies et parkings extérieurs	Partie courante	Bitume		
Voies et parkings extérieurs	Bordures	Béton		
Infrastructure visible				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Infrastructure visible	· Murs périphériques	Béton et briques		
Infrastructure visible	· Plancher haut	Béton		
Infrastructure visible	· Plancher bas	Béton		
Infrastructure visible	Ventilation	Haute et basse		
Superstructures - Rdch				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Superstructures - Rdch	Façades et pignons RDC	Béton		
Superstructures - Rdch	· Revêtement	Enduit crépi		
Superstructures - Rdch	· Boîtes aux lettres	Métal		
Superstructures - Rdch	· Palliers	Béton et dalles de sol		
Superstructures - Rdch	· Garde-corps	Métal peint		
Superstructures - Rdch	État des fenêtrtes collectives	Bois vernis		
Superstructures - Rdch	État des escaliers collectifs	Bois et métal		
Superstructures - Rdch	État des portes collectives	Aluminium		
Etanchéité couverture				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Etanchéité couverture	Descentes pluviales	Métal et PVC		

Eau froide (hors dispositifs de surpression)				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Eau froide (hors dispositifs de surpression)	Comptage	Compteur d'eau		
Gaz				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Gaz	Dispositif de coupure extérieur	Coffret gaz		
Gaz	Canalisations	Cuivre		
Gaz	Comptage	Compteur Gaz		
Electricité				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Electricité	Comptages	Compteur électrique		
Production d'eau chaude				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Production d'eau chaude	Nature et état	Gaz et électricité		
Production de fluide chauffant				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Production de fluide chauffant	Nature de l'énergie	Gaz et électricité		
Electricité services généraux				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Electricité services généraux	État du compteur	Compteur électrique		
Electricité services généraux	État des tableaux et armoires de commande	Tableau électrique		
Electricité services généraux	État des appareils électriques	Eclairage		
Electricité services généraux	Vérification mise à la terre	Barette de terre		
Collecte des ordures				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Collecte des ordures	État des colonnes	Vide ordure		
Anti-intrusion				
Partie repérée	Désignation	Description	Travaux	Chiffrage
Anti-intrusion	État des dispositifs de contrôle	Interphone		

Coût total des travaux estimés : 0

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 1 :

Coût total des travaux estimés : **0**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 2 :

Coût total des travaux estimés : **0**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas de risque 3 :

Coût total des travaux estimés : **0**

Coût global des travaux : **0**

Synthèse des travaux et chiffrage par rapport aux priorités

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas d'urgence haute :

Coût total des travaux estimés : **0**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé en cas d'urgence :

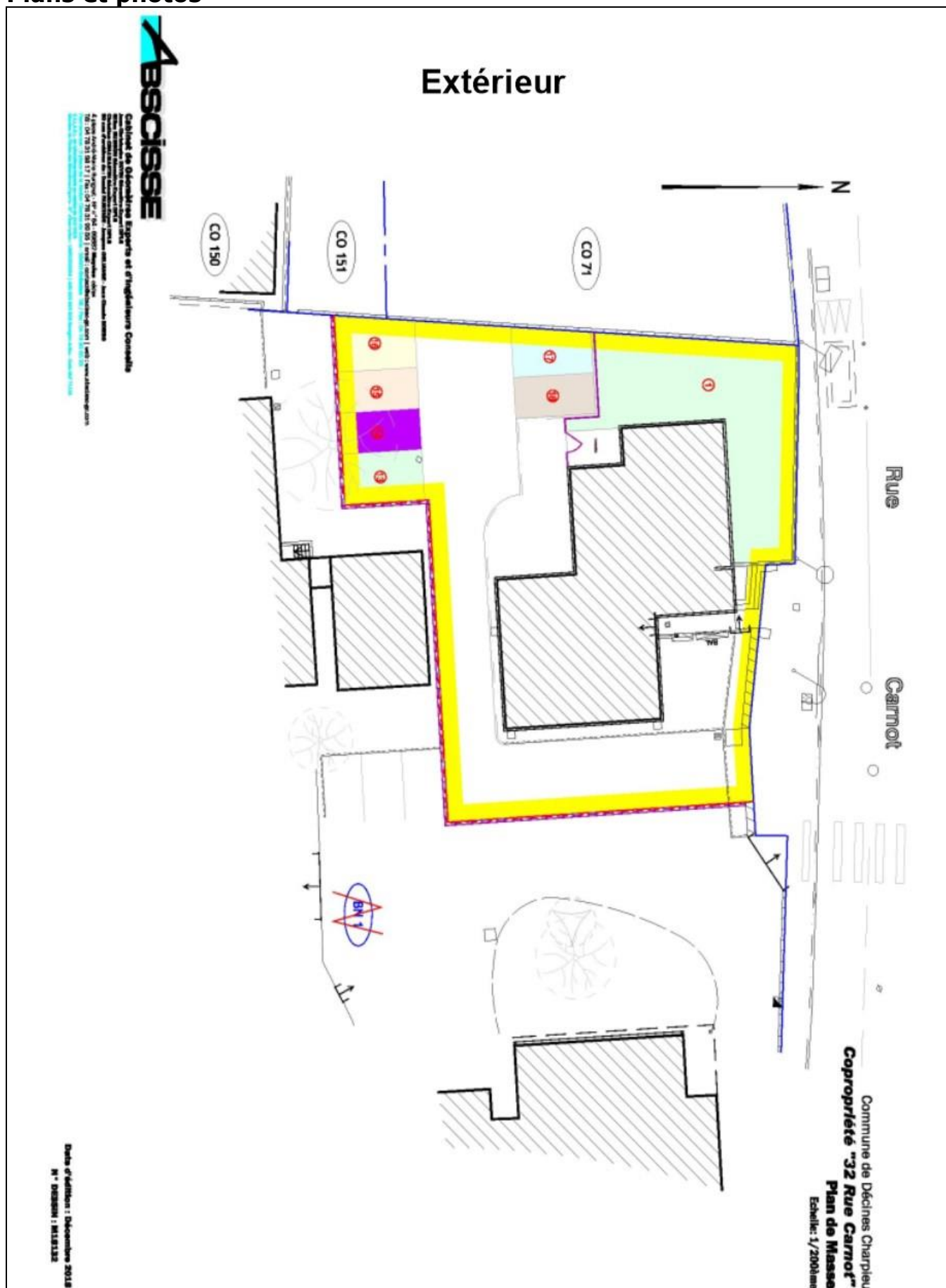
Coût total des travaux estimés : **0**

Synthèse des travaux et chiffrage estimé sans urgence :

Coût total des travaux estimés : **0**

Coût global des travaux : **0**

Plans et photos



✓ Abscisse

[illegible]

REZ DE CHAUSSEE

REZ DE JARDIN

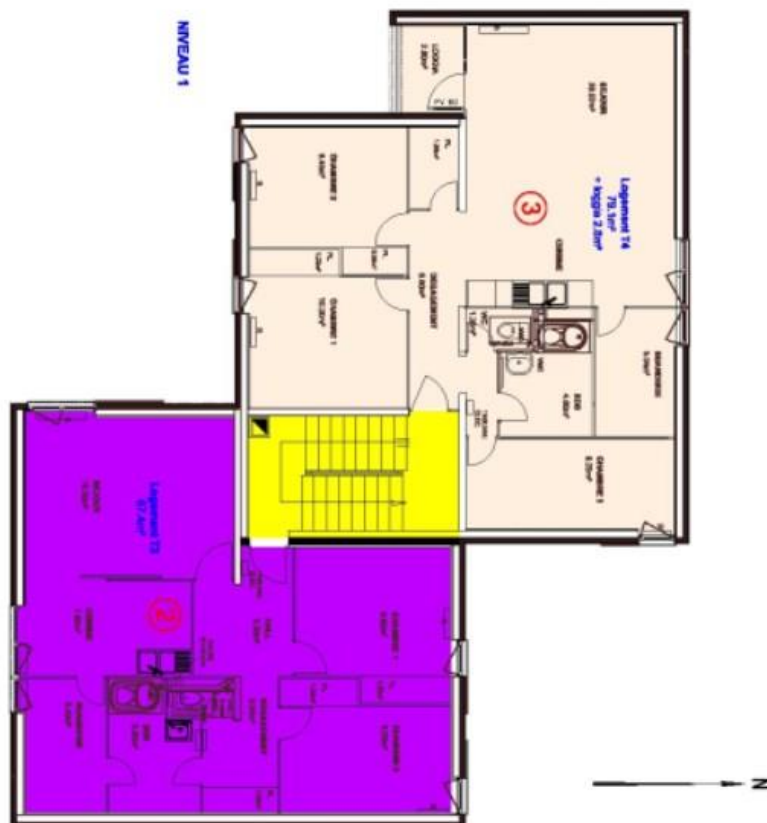
**Murs chauffés en
ciment de chauffage**

Plan établi d'après le plan DOE n° du mai 2017
fourni par le Maître de Décisions-Charpiau

N° DÉSIGN : M16132

Commune de Déclines Charpieu
Copropriété "32 Rue Carnot"
Plan du RDC/RDJ
Echelle: 1/100ème

1er étage




Cabinet de Diagnostic Technique et d'Ingénierie Conseil
 10 rue de la République - 91000 Evry-Courcouronnes
 Tél : 01 69 10 10 10 - Fax : 01 69 10 10 11
 Email : contact@diagimmoqc.fr - www.diagimmoqc.fr

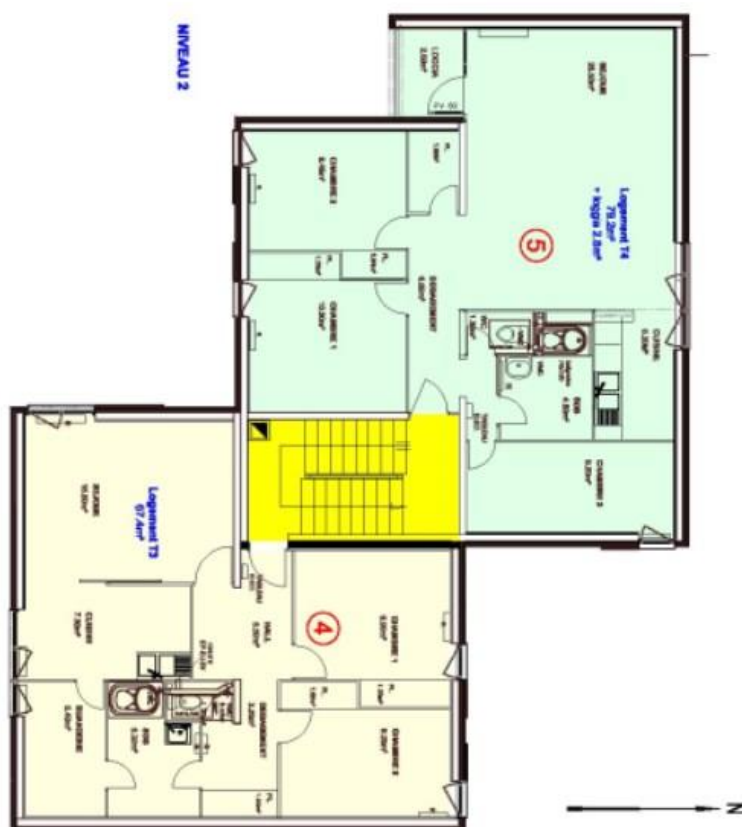
DEMI NIVEAU 1

Plan établi d'après le plan DOE n°6 de mai 2017
 fourni par la Maître de Dédicace-Charpiau

Date d'édition : Décembre 2018
 N° Dossier : M18132

Commune de Dédicace Charpiau
Copropriété "32 Rue Carnot"
Plan du premier étage
 Echelle: 1/100ème

2ème étage



Commune de Décines Charpieu
Copropriété "32 Rue Carnot"
Plan du deuxième étage
 Echelle: 1/100ème

Plan établi d'après le plan DOE n°8 du mai 2017
 fourni par la Mairie de Décines-Charpieu

Date d'édition : Décembre 2018
 N° DCEM : M18132

NIVEAU 3



Commune de Décines Charpieu
Copropriété "32 Rue Carnot"
Plan du troisième étage
Echelle: 1/100ème

Plan établi d'après le plan DOE n°6 du mai 2017
fourni par la Mairie de Décines-Chaprieu

Date of birth: December 2018
M. Dorian: M18122

Photos :

	Photo n° PhDTG001 Localisation : Mur de Clôture (Extérieur) Description : Partie courante - Grillage métallique et mur béton Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG001 Localisation : Mur de Clôture (Extérieur) Description : Partie courante - Grillage métallique et mur béton Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG002 Localisation : Voies et parking extérieurs (Extérieur) Description : Partie courante - Bitume Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG002 Localisation : Voies et parking extérieurs (Extérieur) Description : Partie courante - Bitume Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG003 Localisation : Voies et parking extérieurs (Extérieur) Description : Bordures - Béton Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG003 Localisation : Voies et parking extérieurs (Extérieur) Description : Bordures - Béton Commentaire :RAS

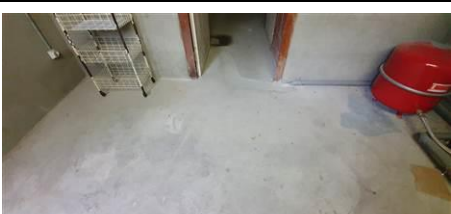
	Photo n° PhDTG004 Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : · Murs périphériques - Béton et briques Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG004 Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : · Murs périphériques - Béton et briques Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG004 Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : · Murs périphériques - Béton et briques Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG005 Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : · Plancher haut - Béton Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG006 Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : · Plancher bas - Béton Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG007 Localisation : (Parties Communes, Façades) Description : · Revêtement - Enduit crépi Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG007 Localisation : (Parties Communes, Façades) Description : · Revêtement - Enduit crépi Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG007 Localisation : (Parties Communes, Façades) Description : · Revêtement - Enduit crépi Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG008
Localisation : (Parties Communes, Extérieur)
Description : · Boîtes aux lettres - Métal
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG009
Localisation : (Parties Communes, Parties Privatives, Façades)
Description : · Garde-corps - Métal peint
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG009
Localisation : (Parties Communes, Parties Privatives, Façades)
Description : · Garde-corps - Métal peint
Commentaire :RAS

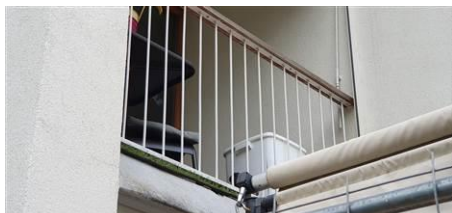


Photo n° PhDTG009
Localisation : (Parties Communes, Parties Privatives, Façades)
Description : · Garde-corps - Métal peint
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG010
Localisation : (Parties Communes, Façades)
Description : État des fenêtrtes collectives - Bois vernis
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG010
Localisation : (Parties Communes, Façades)
Description : État des fenêtrtes collectives - Bois vernis
Commentaire :RAS

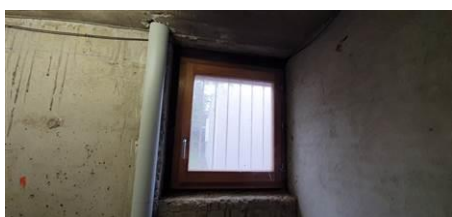


Photo n° PhDTG010
Localisation : (Parties Communes, Façades)
Description : État des fenêtrtes collectives - Bois vernis
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG011
Localisation : (Parties Communes, Façades)
Description : État des portes collectives -
Aluminium
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG011
Localisation : (Parties Communes, Façades)
Description : État des portes collectives -
Aluminium
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG012
Localisation : Anti-Intrusion (Parties Communes,
Façades)
Description : État des dispositifs de contrôle -
Interphone
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG013
Localisation : Infrastructure visible (Sous-Sol,
Parties Communes)
Description : Ventilation - Haute et basse
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG014
Localisation : Charpente (Parties Communes,
Toiture terrasse)
Description : État général - Béton



Photo n° PhDTG015
Localisation : Etanchéité couverture (Parties
Communes, Toiture terrasse)
Description : Partie courante - Graviers



Photo n° PhDTG016
Localisation : Etanchéité couverture (Parties Communes, Façades)
Description : Descentes pluviales - Métal et PVC
Commentaire :RAS

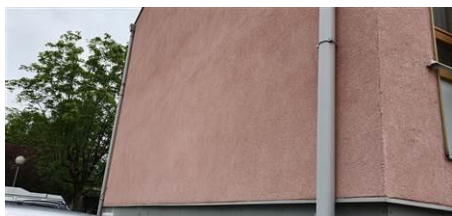


Photo n° PhDTG016
Localisation : Etanchéité couverture (Parties Communes, Façades)
Description : Descentes pluviales - Métal et PVC
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG016
Localisation : Etanchéité couverture (Parties Communes, Façades)
Description : Descentes pluviales - Métal et PVC
Commentaire :RAS

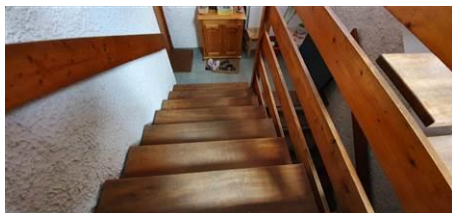


Photo n° PhDTG017
Localisation : Rez de Chaussée (Parties Communes)
Description : État des escaliers collectifs - Bois et métal
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG017
Localisation : Rez de Chaussée (Parties Communes)
Description : État des escaliers collectifs - Bois et métal
Commentaire :RAS



Photo n° PhDTG017
Localisation : Rez de Chaussée (Parties Communes)
Description : État des escaliers collectifs - Bois et métal
Commentaire : RAS



Photo n° PhDTG018
Localisation : Rez de Chaussée (Parties Communes)
Description : ·Palliers - Béton et dalles de sol
Commentaire : Voir DTA pour les dalles de sol



Photo n° PhDTG018
Localisation : Rez de Chaussée (Parties Communes)
Description : ·Palliers - Béton et dalles de sol
Commentaire : Voir DTA pour les dalles de sol



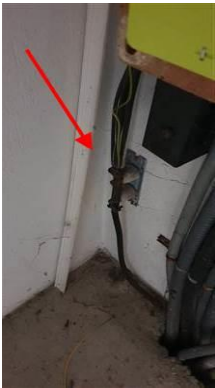
Photo n° PhDTG019
Localisation : Eau froide (Hors dispositif de surpression) (Parties Communes, Parties Privatives)
Description : Comptage - Compteur d'eau
Commentaire : RAS : Individuel(le) à chaque lot



Photo n° PhDTG020
Localisation : Gaz (Extérieur)
Description : Dispositif de coupure extérieur - Coffret gaz
Commentaire : RAS

	Photo n° PhDTG020 Localisation : Gaz (Extérieur) Description : Dispositif de coupure extérieur - Coffret gaz Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG021 Localisation : Gaz (Sous-Sol, Parties Communes) Description : Canalisations - Cuivre Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG021 Localisation : Gaz (Sous-Sol, Parties Communes) Description : Canalisations - Cuivre Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG022 Localisation : Gaz (Sous-Sol, Parties Communes) Description : Comptage - Compteur Gaz Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG022 Localisation : Gaz (Sous-Sol, Parties Communes) Description : Comptage - Compteur Gaz Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG023 Localisation : Collecte des ordures (Parties Communes) Description : État des colonnes - Vide ordure Commentaire :Accès condamné

	Photo n° PhDTG024 Localisation : Production d'eau chaude (Sous-Sol, Parties Communes, Parties Privatives) Description : Nature et état - Gaz et électricité Commentaire :RAS : Individuel(le) et collectif
	Photo n° PhDTG025 Localisation : Electricité (Parties Communes, Parties Privatives) Description : Comptages - Compteur électrique Commentaire :RAS : Individuel(le) à chaque lot
	Photo n° PhDTG026 Localisation : Production de fluide chauffant (Parties Communes, Parties Privatives) Description : Nature de l'énergie - Gaz et électricité Commentaire :RAS : Individuel et collectif
	Photo n° PhDTG027 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État du compteur - Compteur électrique Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG028 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des tableaux et armoires de commande - Tableau électrique Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG029 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des appareils électriques - Eclairage Commentaire :Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation

	Photo n° PhDTG029 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des appareils électriques - Eclairage Commentaire :Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation
	Photo n° PhDTG029 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des appareils électriques - Eclairage Commentaire :Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation
	Photo n° PhDTG029 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des appareils électriques - Eclairage Commentaire :Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation
	Photo n° PhDTG029 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des appareils électriques - Eclairage Commentaire :Prévoir une révision de l'ensemble de l'installation
	Photo n° PhDTG030 Localisation : Electricité Services Généraux (Sous-Sol, Parties Communes) Description : · Vérification mise à la terre - Barette de terre Commentaire :RAS
	Photo n° PhDTG028 Localisation : Electricité Services Généraux (Parties Communes) Description : État des tableaux et armoires de commande - Tableau électrique Commentaire :RAS

Monsieur Stéphane PRIVAS

DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
Amiante sans mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	02/08/2016	01/08/2021
Amiante avec mention	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/06/2017	01/08/2021
DPE sans mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	29/06/2016	28/06/2021
DPE avec mention	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	31/01/2017	28/06/2021
Electricité	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	29/06/2016	28/06/2021
Gaz	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	29/06/2016	28/06/2021
Plomb sans mention	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	23/05/2018	22/05/2023
Termes métropole	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	25/10/2016	24/10/2021

Numéro de certificat : 2870709

 **RECYCLÉ**
Papier fait à partir
de matériaux recyclés
FSC® C124913

cofrac

**CERTIFICATION
 DE PERSONNES**
 ACCREDITATION
 N°4-0087
 Liste des sites et
 portées disponibles
 sur www.cofrac.fr

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France
60, avenue du Général de Gaulle – Immeuble Le Guillaumet - 92046 Paris La Défense

Diagnostic Technique Global
Module Diagnostic Technique / Etat de l'immeuble

Je soussignée, Jean-Louis VIDAL, Directeur de T.R.J (OPTIMIZE Formation) certifie que

Stéphane PRIVAS

Références du référentiel de la formation dispensée	Art. L 731-1, L 731-2 du CCH
Période de Formation pour laquelle l'attestation est délivrée	Lyon du 6 au 8 février 2017

A suivi avec succès, la formation suivant le programme

OBJECTIF

Le diagnostic technique global (DTG) comporte une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble. Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

CONTENU

Module 1

Reformulation : Réglementations applicables, Pathologie du bâti, Les points de contrôle Etat apparent des Fondations en sous-œuvre, Structure, Couverture, Etanchéité, Isolation, Finitions

Module 2 Installations électriques des parties communes Installation Gaz et Ventilation

Module 3 Canalisations eau potable, Evacuation eaux usées Chauffage et production d'eau chaude collective Les équipements de sécurité et incendie

Etablissement du document final

Identifier les équipements et documents, objets d'obligations réglementaires

Rapport Final

Méthodologie spécifique répondant à l'objectif de la loi : Préconiser des actions complémentaires dès lors qu'un risque est identifié. Critères de jugement sur l'état de l'immeuble conformément à un référentiel, permettant une estimation des travaux (comme demandé par la réglementation)

Etablissement du rapport final.

Fait à Toulouse le **8 février 2017**

Les Formateurs
Jean Louis Vidal, Patrice Graufogel



Le Directeur
Jean Louis VIDAL



ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE PROFESSIONNELLE
--

Nous soussignés, Cabinet CONDORCET, 2 Rue Grignan – 13001 Marseille, attestons par la présente que la Société :

DIAG IMMO QCE
200 AVENUE DE LA GARE
69380 MARCILLY D AZERGUES

a souscrit auprès de la compagnie ALLIANZ, 1 cours Michelet, CS 30051, 92076 Paris La Défense Cedex, un contrat d'assurances « Responsabilité civile professionnelle Diagnostiqueur Immobilier », sous le numéro N°80810537.

ACTIVITES DECLAREES PAR L'ASSURE : DIAGNOSTIC IMMOBILIER:

Attestation de prise en compte de la réglementation thermique	Diagnostic termites
Certificat de décence	Dossier technique amiante
Contrôle périodique amiante	DRIP- Diagnostic de risque d'intoxication au plomb
Diagnostic Accessibilité	Etat de l'installation intérieure de l'électricité
Diagnostic amiante avant travaux / démolition	Etat des lieux
Diagnostic amiante avant vente	Etat des servitudes, risques et d'information sur les sols
Diagnostic de performance énergétique	Etat parasitaire
Diagnostic gaz (Hors installation extérieures)	Exposition au plomb (CREP)
Diagnostic humidité	Loi Boutin
Diagnostic monoxyde de carbone	Loi Carrez
Diagnostic radon	Loi Scellier
Diagnostic sécurité piscine	Millièmes de copropriété
Diagnostic Technique Global (article L.731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)	Prêt conventionné : normes d'habitabilité
	Recherche de plomb avant travaux/Démolition
	Risques naturels et technologiques

La garantie du contrat porte exclusivement :

- **Sur les diagnostics et expertises immobiliers désignés ci-dessus,**
- **Et à condition qu'ils et elles soient réalisés par des personnes possédant toutes les certifications correspondantes exigées par la réglementation**

Période de validité : **du 01/10/2018 au 30/09/2019**

L'attestation est valable sous réserve du paiement des cotisations.

La Société ALLIANZ garantit l'Adhérent dans les termes et limites des conditions générales n° COM08813, des conventions spéciales n° DIG20704 et des conditions particulières (feuillet d'adhésion 80810537), établies sur les bases des déclarations de l'adhérent. Les garanties sont subordonnées au paiement des cotisations d'assurances pour la période de la présente attestation.

Tél. : 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orias.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudentiel et Résolution - 61 Rue Taitbout 75009 Paris

TABLEAU DE GARANTIE

Responsabilité civile « Exploitation »	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	9 000 000 € par sinistre
dont :	
- Faute inexcusable :	300 000 € par victime 1 500 000 € par année d'assurance
- Dommages matériels et immatériels consécutifs :	1 500 000 € par sinistre
- Dommages immatériels non consécutifs :	150 000 € par année d'assurance
- Atteintes à l'environnement accidentelles (corporels, matériels et immatériels) :	750 000 € par année d'assurance
- Dommages aux bâtiments loués ou empruntés et à leur contenu	300 000 € par sinistre
Responsabilité civile « Professionnelle » (garantie par Assuré)	
Nature des dommages	Montant des garanties
Dommages corporels, matériels et immatériels consécutifs ou non :	300 000 € par sinistre avec un maximum de 500 000 € par année d'assurance
dont :	
- Destruction ou détérioration des documents et autres supports d'informations confiés à l'Assuré pour l'exécution des prestations, y compris les frais de reconstitution des informations :	30 000 € par sinistre
Défense – Recours	
Défense devant les juridictions civiles, commerciales ou administratives. Défense des intérêts civils devant les juridictions répressives :	Frais à la charge de l'Assureur, sauf dépassement du plafond de garantie en cause.
Recours (préjudices supérieurs à 150 €) :	15 000 € par sinistre

La présente attestation ne peut engager l'assureur en dehors des limites prévues par les clauses et conditions du contrat auxquelles elle se réfère.

Fait à Marseille, le 7 septembre 2018

POUR LE CABINET CONDORCET



Tél. : 09 72 36 90 00

2 rue Grignan 13001 Marseille

contact@cabinetcondorcet.com • www.cabinetcondorcet.com

Service Réclamation : contact@cabinetcondorcet.com - 2 Rue Grignan 13001 Marseille 09 72 36 90 00

SAS au capital de 50 000 € - RCS Marseille 494 253 982 - Immatriculation ORIAS 07 026 627 www.orient.fr - Sous le contrôle de l'ACPR

Autorité de contrôle Prudential et Résolution - 61 Rue Taitbout 75009 Paris

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en **annexe** d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° 2008-2191 du 09 | 04 | 08 mis à jour le 28 | 01 | 19

Adresse de l'immeuble

32 RUE CARNOT

Code postal ou Insee

69150

Commune

DECINES-CHARPIEU

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

¹Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

²Oui ☐ Non ☐

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐ Non ☐

☒ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N

¹Oui ☐ Non ☐

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN

²Oui ☐ Non ☐

²Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

³Oui ☐ Non ☒

prescrit ☐ anticipé ☐ approuvé ☐ date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain ☐ autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM

⁴Oui ☐ Non ☐

⁴Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés :

Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé

⁵Oui ☐ Non ☒

⁵Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Oui ☐ Non ☐

effet toxique ☐ effet thermique ☐ effet de surpression ☐

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé

⁵Oui ☐ Non ☐

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

Oui ☐ Non ☐

> L'immeuble est situé en zone de prescription

Oui ☐ Non ☐

⁶Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

Oui ☐ Non ☐

⁶Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location.

Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible ☐

Zone 2
faible ☐

Zone 3
modérée ☒

Zone 4
moyenne ☐

Zone 5
forte ☐

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui ☐

Non ☒

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui ☐

Non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Oui ☐

Non ☐

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Vendeur/bailleur

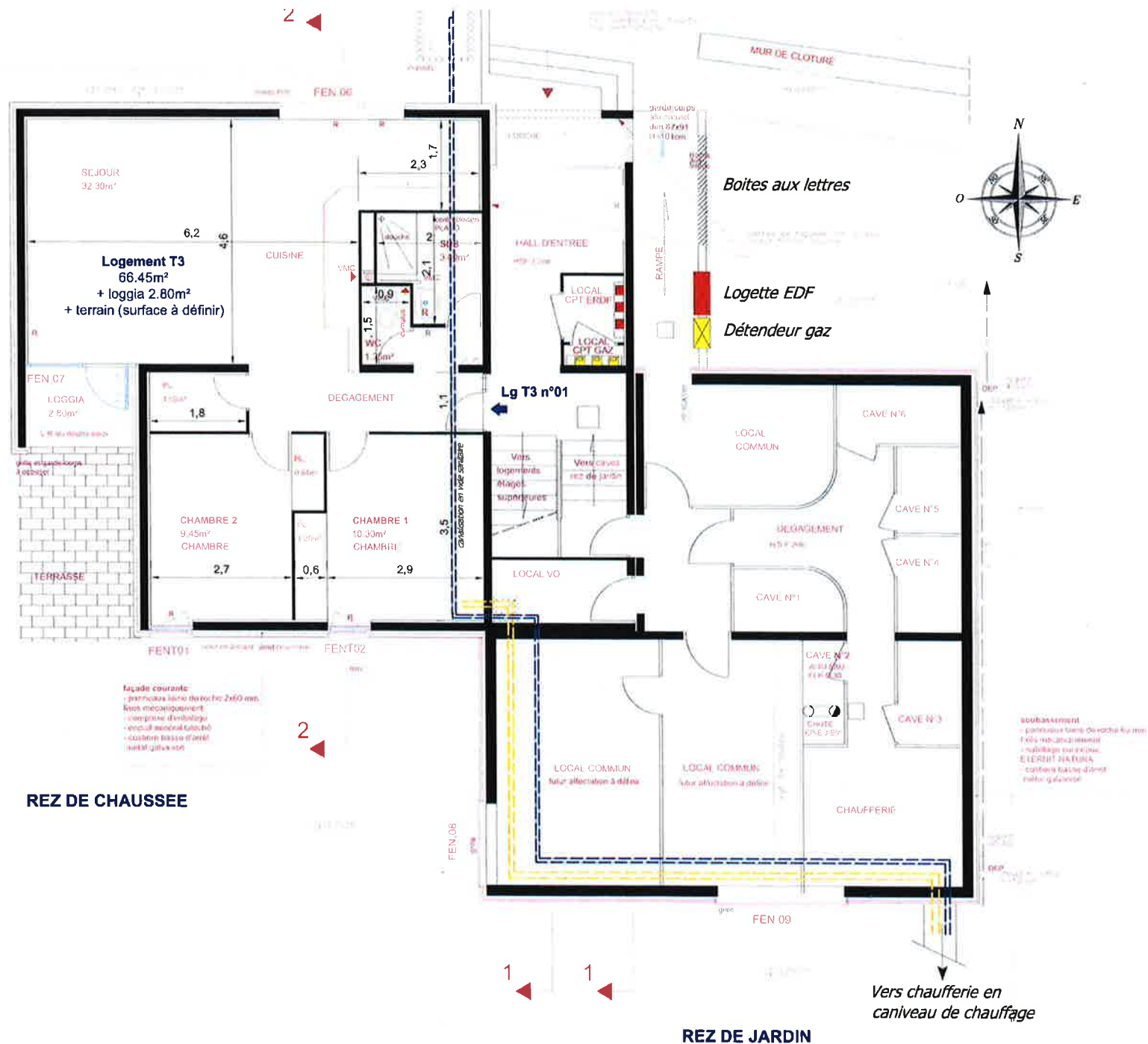
date/lieu

Acquéreur/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
pour en savoir plus, consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr

Annexe n°2 :

Plan de masse



maîtrise d'ouvrage VILLE DE DÉCINES-CHARPIEU	
Hôtel de ville Place Raoul Salengro - BP 175 69151 Décines-Charpieu cedex	
Groupe Scolaire de Charpieu Bâtiment des logements 32 rue Carnot 69150 Décines-Charpieu	
dossier	plan n°
DOE	04
mai 2017	
Plan	
PLAN REZ DE JARDIN PLAN REZ DE CHAUSSEE	
Notre: cotations et surfaces données à titre indicatives suivant plan origine Architecte (1969). A confirmer par un relevé sur site	



NIVEAU 2

DEMI NIVEAU 2

maîtrise d'ouvrage
 VILLE DE DECINES-CHARPIEU
 Hôtel de ville
 Place Roger Salengro BP 375
 69151 Decines-Charpieu cedex

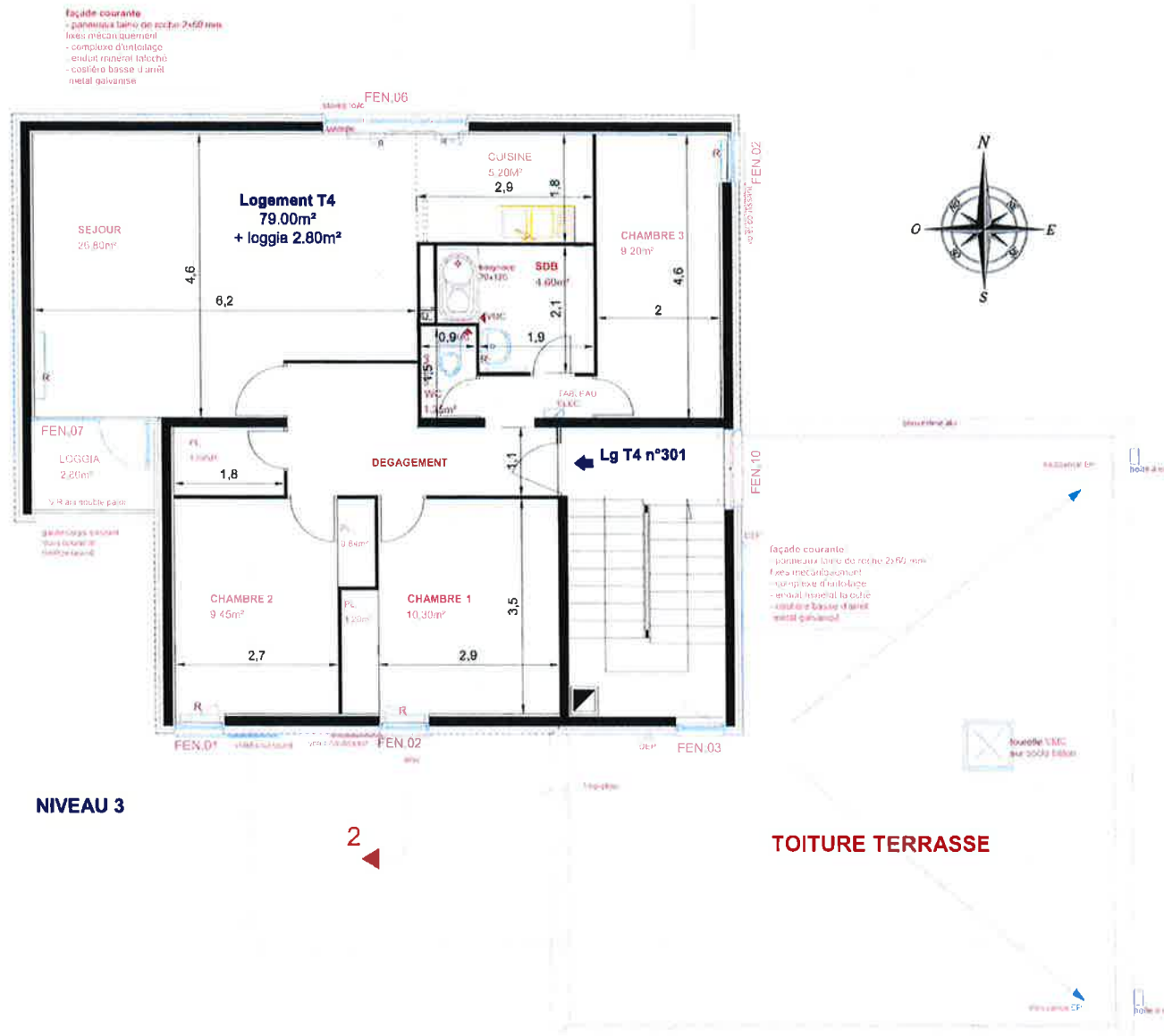
Groupe Scolaire de Charpieu
 Bâtiment des Ingénieurs
 32, rue Carnot
 69150 Decines-Charpieu

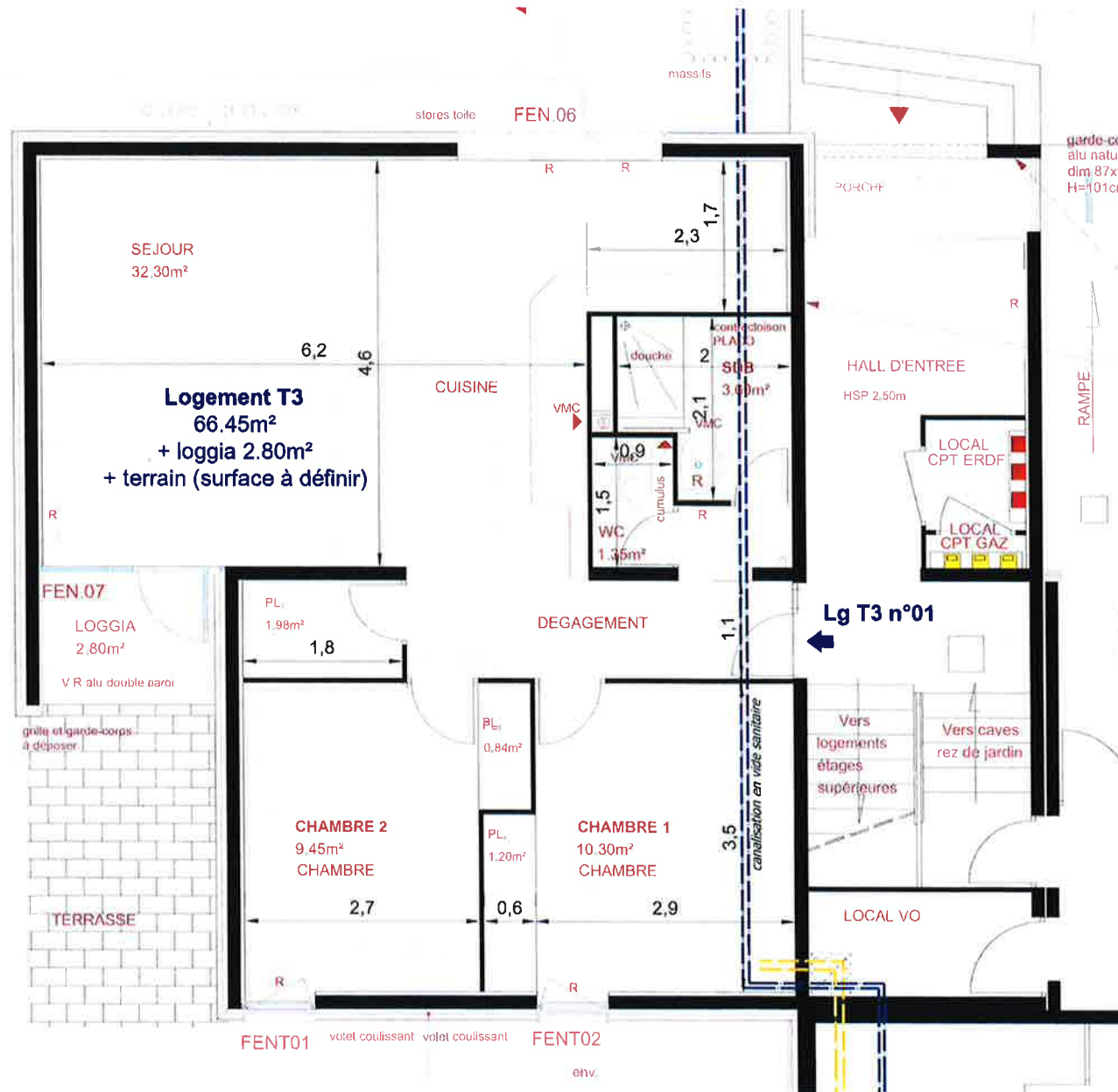
DOE

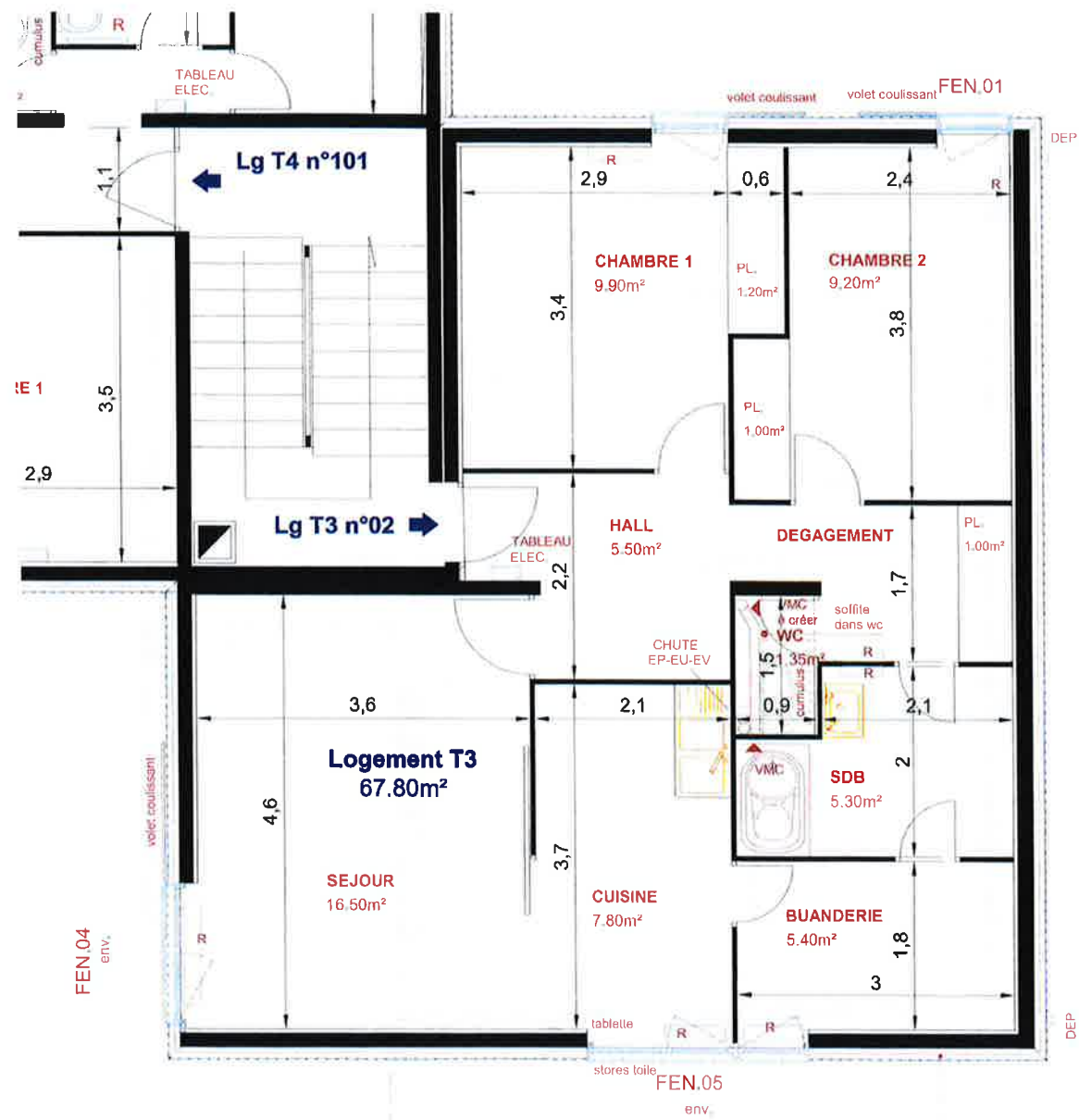
06

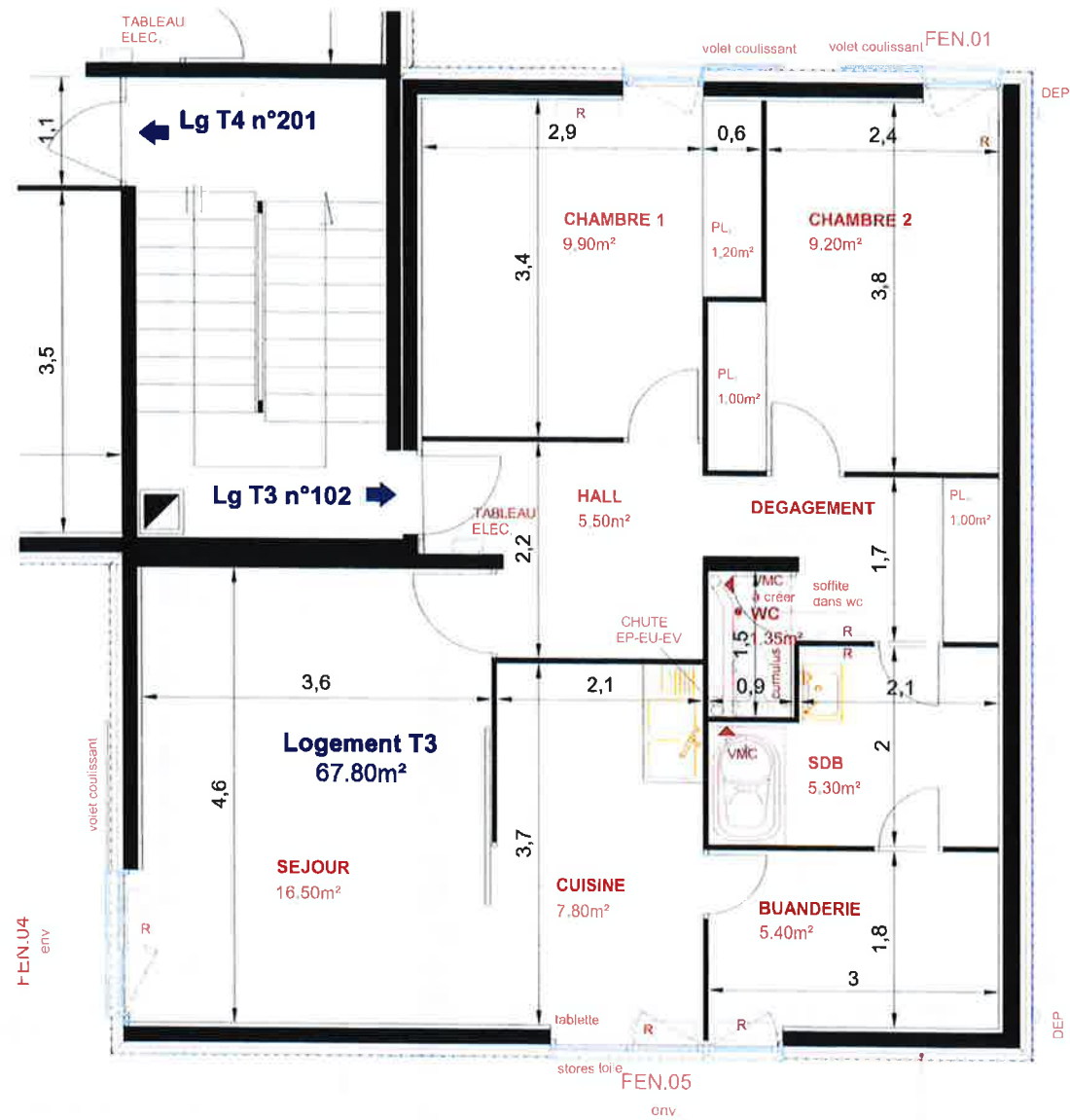
PLAN NIVEAU 2
 PLAN DEMI NIVEAU 2

Plans cotés et surfaces données à titre indicatif suivant plan original Architecte (1963).
 A compléter par un relevé sur site.









Annexe n°3 :

Règlement de la copropriété



100358701

DG/JH/

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF,
LE DIX-HUIT DÉCEMBRE**

**A DECINES CHARPIEU (Rhône), 2 Avenue Silvin, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Delphine GONÇALVES, Notaire au sein de la Société Civile
Professionnelle « Fabrice VAZ, Claude TOUZET et Frédéric AUMONT », titulaire
d'un Office Notarial à DECINES CHARPIEU (Rhône), 2, Avenue Silvin,
soussigné,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La **COMMUNE DE DECINES-CHARPIEU**, collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de Rhône, dont l'adresse est à DECINES CHARPIEU (69150), Hôtel de Ville Place Roger Salengro, identifiée au SIREN sous le numéro 216902759.

Représenté par :

Madame Laurence FAUTRA agissant en sa qualité de Maire de la COMMUNE DE DECINES-CHARPIEU spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil municipal de ladite commune en date du 27 septembre 2018 dont la copie demeure annexée aux présentes.

Madame Laurence FAUTRA elle-même représentée, étant empêchée ce jour pour régulariser les présentes, par **Madame Dany-Claude ZARTARIAN**, 7^{ème} Adjointe Urbanisme logement Habitat - Rénovation urbaine - Politique de la ville, spécialement autorisée à cet effet en vertu de ladite délibération du conseil municipal de ladite commune susvisée.

Madame Dany-Claude ZARTARIAN déclare que :

- La délibération susvisée a été publiée sous forme d'extraits de compte-rendu de la séance effectué dans la huitaine conformément aux dispositions de l'article L 2121-25 du Code Général des Collectivités territoriales.

La délibération en date du 27 septembre 2018 a été transmise en Préfecture le 4 octobre 2018 ainsi qu'il résulte de la copie de l'accusé de réception ci-annexée.

- Le délai de deux mois prévu par l'article L 2131-6 du Code susvisé s'est écoulé sans que la Commune ait reçu notification d'un recours devant le Tribunal administratif par le représentant de l'Etat dans le département pour acte contraire à la légalité.

En conséquence, la délibération susvisée n'est pas frappée de recours et est exécutoire.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à DECINES-CHARPIEU (RHÔNE), 32 Rue Carnot.

PREAMBULE

I. - L'état descriptif de division est établi conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 et le 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.

L'acte a pour but :

- D'établir l'état descriptif de division de l'**IMMEUBLE** :

Le Cabinet ABSCISSE géomètres-experts à MEYZIEU (Rhône), 4 Place André-Marie Burignat 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 14 février 2019 annexée.

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

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

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

En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.

Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.

L'immatriculation du syndicat des copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut.

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

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 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 toute division d'immeuble doit respecter le règlement sanitaire départemental ;
- que les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11 du Code l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- que le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement doit prévoir qu'une partie des places de stationnement adaptées prévues au titre de l'obligation d'accessibilité définie à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation soit incluse dans les parties communes ;
- que si l'immeuble est à usage d'habitation ou à usage mixte habitation et professionnel, s'il se trouve en outre dans une zone de marché locatif dite "tendue" au sens de l'article 17 I de la loi numéro 80-462 du 6 juillet 1989 et que la mise en copropriété conduit à au moins cinq logements, les baux en cours dont le terme intervient moins de trois ans après la date de mise en copropriété sont prorogés de plein droit d'une durée de trois ans, les autres baux en cours étant prorogés d'une durée permettant au locataire d'occuper le logement pendant une durée de six ans à compter de la mise en copropriété ;
- que la superficie des parties privatives des lots figurant aux présentes a été déterminée par un mesurage effectué conformément aux prescriptions de la loi Carrez par la société dénommée DIAG IMMO QCE sise à MARCILLY D'AZERGUES (69380) – 200 Avenue de la Gare le 21 juin 2017 dont le détail est annexé.

IV. - En application des dispositions de l'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic technique global de l'immeuble est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans.

V. – Etat d'occupation actuelle de l'immeuble :

Tous les biens objet des présentes sont actuellement loués.

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 DECINES-CHARPIEU (RHÔNE), 32 Rue Carnot

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BN	363	32 rue Carnot	00 ha 06 a 84 ca

Division cadastrale

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot A, au plan ci annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section BN numéro 1 lieudit 32 rue Carnot pour une superficie de quatre-vingt-dix-huit ares cinquante et un centiares (00ha 98a 51ca), dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section BN numéro 364 lieudit 32 rue Carnot pour une superficie de quatre-vingt-onze ares soixante-sept centiares (00ha 91a 67ca), désigné sous le terme lot B.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Le cabinet ABCISSE géomètre expert à MEYZIEU – 4 Place André-Marie Burignat, vérifié et numéroté par les services du cadastre de APTGC 69 le 1^{er} février 2019 sous le numéro 3860.

Ce document d'arpentage demeurera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique des présentes destinée à être publiée.

Une copie de ce document visée par les parties est demeurée annexée.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION

Le bâtiment comprend trois niveaux et 3 demi-niveaux, à savoir successivement, rez-de-jardin, rez-de-chaussée, demi niveau 1, niveau 1, demi niveau 2, niveau 2 et niveau 3 dans lequel se trouvent :

- * Au rez-de-jardin, six caves,
- * au rez-de-chaussée un logement de type T3 et six places de stationnement ;
- * au demi niveau 1, un logement de type T3
- * au niveau 1, un logement de type T4;
- * au demi niveau2, un logement de type T3
- * au niveau 2, un logement de type T4.
- * au niveau 3 un logement de type T4

SECTION II - PRECISIONS DIVERSES - PLANS

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés :

- Une **lettre de renseignements d'urbanisme** délivrée par le cabinet JURIS sis à LYON 3^{ème} arrondissement – 21 rue de la Bannière le 12 septembre 2019.
- Un **certificat d'alignement** délivré par le cabinet JURIS sis à LYON 3^{ème} arrondissement – 21 rue de la Bannière le 12 septembre 2019 qui précise que :
« La propriété est concernée par un emplacement réservé de voirie n°117 : Rue Carnot – Elargissement de voirie ».
- Une **attestation de non péril** délivré par l'autorité compétente le 6 septembre 2019.
- Une **attestation de numérotage** délivrée par l'autorité compétente le 19 septembre 2019.

Le requérant :

- s'oblige expressément à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif, et dont il déclare avoir pris connaissance ;
- reconnaît que le notaire soussigné lui a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets desdites charges, prescriptions et administrations ;
- déclare qu'il n'a jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme préopérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire, une condition des présentes.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION

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.

Diagnostic technique global

L'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années."

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans est précédée du diagnostic technique global établi conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1965 du 28 décembre 2016.

L'immeuble a plus de dix ans.

Le diagnostic technique global a été établi par DIAG IMMO QCE le 20 mai 2019.

Une copie est annexée.

- Assainissement

L'**IMMEUBLE** est raccordé à l'assainissement communal, ainsi constaté par une lettre délivrée le 6 septembre 2019 par le Cabinet d'urbanisme JURIS sis à LYON 3^{ème} arrondissement, 21 rue de la Bannière, dont une copie est demeuré ci-joint et annexé après mention, de laquelle il résulte, savoir :

« *Le bien est situé dans une zone d'assainissement collectif* »

Cet assainissement n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité par le service d'assainissement communal.

Le requérant devra faire effectuer ce contrôle et si nécessaire mettre en conformité l'installation à ses frais au plus tard dès la première vente de lots.

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** ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, il n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation de lutte contre le saturnisme.

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 susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

En ce qui concerne les parties privatives

Un "Dossier Amiante Parties Privatives", par abréviation "DAPP", pour tous les lots tel que défini par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011, a été établi dans les parties privatives par DIAG IMMO QCE le 21 juin 2017.

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.

En ce qui concerne les parties communes :

Les renseignements pris auprès du syndic de la copropriété précisent qu'un dossier technique relatif à la présence ou à l'absence d'amiante dans les parties communes a été établi par DIAG IMMO QCE le 21 juin 2017, à l'initiative du syndicat des copropriétaires.

Ce dossier technique porte sur les points visés par les dispositions du décret numéro 2011-629 du 3 juin 2011.

Un exemplaire de ce diagnostic est annexé.

Etat parasitaire

Le requérant déclare :

- qu'à sa connaissance l'**IMMEUBLE** n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que l'**IMMEUBLE** n'est pas situé dans une zone prévue par l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Mérules :

L'**IMMEUBLE** ne se trouve pas actuellement dans une zone de présence d'un risque de mэрule délimitée par un arrêté préfectoral.

Le requérant déclare ne pas avoir constaté l'existence de zones de condensation interne, de traces d'humidité, de moisissures, ou encore de présence d'effritements ou de déformation dans le bois ou de tache de couleur marron ou l'existence de filaments blancs à l'aspect cotonneux, tous des éléments parmi les plus révélateurs de la potentialité de la présence de ce champignon.

Installation de gaz naturel

Conformément aux dispositions de l'article L 134-6 du Code de la construction et de l'habitation, la vente d'un bien immobilier à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz naturel réalisée depuis plus de quinze ans doit être précédée d'un diagnostic de cette installation, diagnostic à annexer à l'avant-contrat et à l'acte de vente et devant avoir été établi moins de trois ans avant la date de l'acte.

L'**IMMEUBLE** possède une installation intérieure de gaz naturel.

Un diagnostic de cette installation établi par DIAG IMMO QCE le 21 juin 2017 est annexé.

Contrôle de l'installation intérieure d'électricité

Un état informatif de l'installation intérieure privative d'électricité, lors de la vente de biens immobiliers à usage en tout ou partie d'habitation, doit, lorsque cette installation a plus de quinze ans, être annexé à l'avant-contrat ou à défaut à l'acte de vente.

Les locaux disposant d'une installation intérieure électrique de plus de quinze ans, le propriétaire a fait établir un état de celle-ci par DIAG IMMO QCE répondant aux critères de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, le 21 juin 2017, et qui est annexé.

Son co-contractant reconnaît en avoir pris connaissance et déclare faire son affaire personnelle de son contenu.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, par DIAG IMMO QCE le 21 juin 2017, et est annexé.

Un diagnostic de performance énergétique doit notamment permettre d'évaluer :

Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.

Le bon état des systèmes de chauffage fixes et de ventilation.

La valeur isolante du bien immobilier.

La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

L'étiquette mentionnée dans le rapport d'expertise n'est autre que le rapport de la quantité d'énergie primaire consommée du bien à vendre ou à louer sur la

surface totale du logement. Il existe 7 classes d'énergie (A, B, C, D, E, F, G), de « A » (bien économe) à « G » (bien énergivore).

La personne qui établit le diagnostic de performance énergétique le transmet à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie selon un format standardisé par l'intermédiaire de l'application définie à l'article R. 134-5-5 du Code de la construction et de l'habitation, en retour, elle reçoit le numéro d'identifiant du document.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Etat des risques et pollutions

Un état des risques et pollutions est annexé.

L'ACQUEREUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **VENDEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

DISPOSITIONS ENVIRONNEMENTALES

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services).
- La base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif).
- La base de données GEORISQUES
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

SERVITUDES

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

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au requérant, par suite de l'acquisition qu'il en a fait de, savoir :

Monsieur Hector Emile Annet Pierre DE SOUBEYRAND DE SAINT PRIX, homme de lettres, demeurant à SAULCE-SUR-RHÔNES (DRÔME), né à MONTELIMAR (DRÔME) le 1^{er} août 1901.

Epoux de Madame Monique Marie DE LACROIX, avec laquelle il est marié sous le régime de la séparation de bien pure et simple, suivant contrat de mariage reçu par Me DELCOS, notaire à PERPIGNAN, le 18 janvier 1962.

Suivant acte reçu par Maître Jacques HYBORD notaire à GENAS le 24 février 1968.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de LYON 3 le 26 mars 1968, volume 5362, numéro 22.

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - 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 DIX-HUIT (18) lots numérotés de 1 à 18

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Soit au rez-de-chaussée, un appartement de type T3, matérialisé sous teinte verte au plan du rez-de-chaussée, comprenant : une cuisine, un séjour, un dégagement avec placard, une salle de bains, un wc, deux chambres avec placards, une loggia, une terrasse et l'usage exclusif d'un terrain à usage de jardin.

Et les cent soixante-sept millièmes (167 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Soit au demi étage 1, un appartement de type T3, matérialisé sous teinte rose au plan du premier étage / demi étage 1, comprenant : une cuisine, un séjour, un dégagement avec placard, un hall, une salle de bain avec WC, une buanderie et deux chambre avec placards.

Et les cent cinquante-cinq millièmes (155 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Soit au premier étage, un appartement de type T4, matérialisé sous teinte orange au plan au plan du premier étage / demi étage 1, comprenant : une cuisine ouverte sur un séjour, un dégagement avec placard, une salle de bain, WC, trois chambres dont deux avec placards, une loggia et une buanderie .

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Soit au demi étage 2, un appartement de type T3, matérialisé sous teinte bleue au plan du deuxième étage / demi étage 2, comprenant une cuisine, un séjour, un dégagement avec placard, un hall, une salle de bain avec WC, une buanderie et deux chambre avec placards.

Et les cent cinquante-deux millièmes (152 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Soit au deuxième étage, un appartement de type T4, matérialisé sous teinte verte au plan du deuxième étage / demi étage 2, comprenant une cuisine, un séjour, un dégagement avec placard, une salle de bain, WC, trois chambres dont deux avec placards et une loggia.

Et les cent soixante-trois millièmes (163 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Soit au troisième étage, un appartement de type T4, matérialisé sous teinte bleue au plan du troisième étage, comprenant : une cuisine, un séjour, un

dégagement avec placard, une salle de bain, WC, trois chambres dont deux avec placards et une loggia .

Et les cent cinquante-huit millièmes (158 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Soit au rez-de-chaussée, un cave n°1 matérialisée sous teinte rose au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Soit au rez-de-chaussée, une cave n° 2 matérialisée sous teinte bleue au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Soit au rez-de-chaussée, une cave n°3 matérialisée sous teinte rose au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Soit au rez-de-chaussée, un cave n°4 matérialisée sous teinte bleue au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Soit au rez-de-chaussée, une cave n°5 matérialisée sous teinte rose au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Soit au rez-de-chaussée, un cave n°6 matérialisée sous teinte bleue au plan du rez-de-chaussée.

Et les un millième (1 /1000 ème) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte verte au plan de masse.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte rose au plan de masse.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte orange au plan de masse.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte jaune au plan de masse.

Et les sept millièmes (7 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte bleue au plan de masse.

Et les six millièmes (6 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

A l'extérieur, une place de stationnement matérialisée sous teinte marron au plan de masse.

Et les cinq millièmes (5 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

P L A N S

Demeurent annexés à la minute des présentes, les plans intérieurs suivants établis par le Cabinet ABSCISSE géomètres-experts à MEYZIEU (Rhône), 4 Place André-Marie Burignat, en décembre 2018, sous la référence M18132 avec indications des dimensions et surfaces :

- Plan de masse ;
- Plan du RDC/RDJ
- Plan du Premier étage
- Plan du Deuxième étage
- Plan du Troisième étage.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

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

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1	Rez-de-chaussée	Un appartement	167 / 1000
2	Demi 1 ^{er} étage	Un appartement	155 / 1000
3	1 ^{er} étage	Un appartement	165 / 1000
4	Demi 2 ^{ème} étage	Un appartement	152 / 1000
5	2 ^{ème} étage	Un appartement	163 / 1000
6	3 ^{ème} étage	Un appartement	158 / 1000
7	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
8	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
9	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
10	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
11	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
12	Rez-de-chaussée	Une cave	1 / 1000
13	Rez-de-chaussée	Un emplacement de stationnement	6 / 1000
14	Rez-de-chaussée	Un emplacement de stationnement	5 / 1000
15	Rez-de-chaussée	Un emplacement de	5 / 1000

		stationnement	
16	Rez-de-chaussée	Un emplacement de stationnement	7 / 1000
17	Rez-de-chaussée	Un emplacement de stationnement	6 / 1000
18	Rez-de-chaussée	Un emplacement de stationnement	5 / 1000

METHODE DE CALCUL DES QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, créé en application des dispositions de la loi du 13 décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002, devra 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.

Ledit calcul a été établi par le **Cabinet ABSCISSE, susnommé**, en date du 14 février 2019 dont une copie du calcul demeurera ci-annexé aux présentes.

Il est ici intégralement retranscrit la note sur les calcul de quotes-parts de parties communes et de répartition de charges établie par le Cabinet SBSCISSE susnommé, savoir :

« La loi SRU adoptée le 13 décembre 2000 dispose que tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Conformément aux dispositions de l'article 10 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ».

Article 5 : « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur situation ».

1. QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

La quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation.

Ainsi, le calcul de la quote-part de la copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

> de la superficie (surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot) ;

> de la consistance (nature physique, distribution, configuration, éclaircissement, hauteurs sous-plafond) ;

> de la situation (niveau, ensoleillement, emplacement, ascenseur ou pas ascenseur).

2. RÉPARTITION DES CHARGES

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ».

Il a été tenu compte dans les charges des lots effectivement desservis par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Suivant le cas par types de charges

CHARGES GÉNÉRALES

Elles se calculent suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes.

CHARGES DE BATIMENT

Elles se calculent, pour les lots du bâtiment, suivant les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes ou en proportion du nombre de lots s'ils sont identiques. »

COEFFICIENTS EMPLOYÉS POUR LE CALCUL DES QUOTES-PARTS DE MASSE GÉNÉRALE

<u>Coefficient n°1 : Consistance:</u>	
1.00	pour les superficies habitables des logements
0.35	pour la terrasse
0.30	pour les loggias
0.18	pour les stationnement
0.15	pour les caves
<u>Coefficient n°2 : Situation :</u>	
1.00 0.98 0.95	Rez-de-jardin, Rez-de-Chaussée, demi-niveau 1 et 1 ^{er} étage demi-niveau 2 et 2 ^{ème} étage 3 ^{ème} étage

Tableau de répartition des millièmes Généraux

Lot	Niveau	Nature	Superficie	Tantièmes généraux
			Partielle	
1	RDC	Appartement de type T3	67.2	167
	RDC	Jardin privatif	99.4	
	RDC	Terrasse	7.1	
	RDC	Loggia	2.8	
2	1/2 N1	Appartement de type T3	67.4	155
3	N1	Appartement de type T4	79.1	165
	N1	Loggia	2.8	
4	1/2 N2	Appartement de type T3	67.4	152
5	N2	Appartement de type T4	79.2	163
	N2	Loggia	2.8	
6	N3	Appartement de type T4	79.3	158

	N3	Loggia	2.8	
7	RDJ	Cave	2.3	1
8	RDJ	Cave	1.5	1
9	RDJ	Cave	2.4	1
10	RDJ	Cave	2.2	1
11	RDJ	Cave	2.0	1
12	RDJ	Cave	2.6	1
13	RDC	Stationnement	15.5	6
14	RDC	Stationnement	12.5	5
15	RDC	Stationnement	12.5	5
16	RDC	Stationnement	15.9	7
17	RDC	Stationnement	14.0	6
18	RDC	Stationnement	12.5	5
				1000

EFFET RELATIF

Tous les lots n'ont pas les mêmes origines savoir :

Acquisition suivant acte reçu par Maître Jacques HYBORD notaire à GENAS le 24 février 1968, publié au service de la publicité foncière de LYON 3 le 26 mars 1968, volume 5362, numéro 22.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES"

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent dans la mesure où les biens existent, cette liste n'étant qu'énonciative et non limitative:

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les combles.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité de l'**IMMEUBLE**, notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.

- Les clôtures, haies et murs séparatifs 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, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative.
- La toiture terrasse
- 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 jardins ou 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, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des jardins, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillasons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

Parties communes spéciales

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

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 et dans la mesure où ces équipements ou biens existent :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et latis.
- 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 privatifs.
- 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 privatif.
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, 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 loggia 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"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user en bon père de famille des parties de l'**IMMEUBLE** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de l'**IMMEUBLE**, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

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

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

L'**IMMEUBLE** est destiné à usage mixte : habitation, professionnel, 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 du bâtiment.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

3°/ - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires.

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux façades qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'**IMMEUBLE**.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

En ce qui concerne l'installation d'appareil ou de dispositif de climatisation, l'installation est subordonnée à l'accord préalable du syndic et ce après que le demandeur est obtenu les autorisations d'urbanisme nécessaires à cette installation si celle-ci modifie l'aspect extérieur de l'immeuble ou impacte les parties communes (percements, accrochages, etc...) et ceci notamment d'éviter les nuisances phoniques et esthétiques mais également sera soumis au vote en assemblée générale.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes

et fermetures particulières, sauf pour la mise en vente ou en location et également sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des loggias ou dans le jardin, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

IV. – L'utilisation de barbecue est formellement interdit dans les loggia et dans le jardin ainsi que les parties communes.

4°/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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 sera 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.

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

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;

h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.

j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble.

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

n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.

Article 25-1

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent 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.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25 ;

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

5°/ - SECURITE - SALUBRITE

I. - Il ne pourra être introduits et conservés 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 dépendances ou sur les emplacements de stationnement, est strictement prohibé.

Sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manoeuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

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

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

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

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être exclusivement effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

IV. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privatives devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage par un professionnel.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'**IMMEUBLE**. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

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

6°/ - JOUISSANCE

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 électroniques ou informatiques 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 est interdit d'utiliser des avertisseurs sur les parkings et voies de circulation.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sens, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de l'**IMMEUBLE**.

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

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de l'**IMMEUBLE**.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

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.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou encore sur les voies de circulation.

7° - BALCONS - TERRASSES

L'**IMMEUBLE** ne comprend pas de balcons et/ou terrasses.

8° - JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieront de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, **il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige ni bambous dans les parties sur dalle de ces jardins sans que cette liste ne soit exhaustive ni limitative**

En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

L'entretien de ces jardins, haies, fleurs et arbres sans que cette liste ne soit limitative ni exhaustive ainsi que la tonte des pelouses et l'égouttage des arbres sera à la charge du copropriétaire bénéficiant de ce jardin.

Les haies pouvant séparer ces jardins privatifs, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'égouttage des arbres se trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que cela sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privatif, de façon à avoir des jardins entretenus selon la notion de « bon père de famille ».

9°/ - LOGGIAS

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de loggias, ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance, en particulier par un apport de terre.

L'utilisation des loggias ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

Il est ici rappelé que les dépenses d'entretien du gros œuvre et du dispositif d'étanchéité des loggias constituant des parties communes incombent à la copropriété mais les revêtements de sol de ces parties communes seront entretenus aux frais des seuls copropriétaires concernés.

Les autres dépenses de réparation et de réfection constitueront des charges communes.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée, l'entretien des gaines de vide-ordures, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de l'**IMMEUBLE** ou aux droits des autres copropriétaires.

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

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de réfection des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

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.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

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

2°/ - ENCOMBREMENT

a) 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.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'**IMMEUBLE**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié..

3°/ - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de l'**IMMEUBLE** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**IMMEUBLE** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement et devront également faire l'objet d'un vote en assemblée générale.

4°/ - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Les postes de vide-ordures, s'il en existe, devront être entretenus en état par les usagers et utilisés conformément à leur destination en évitant d'y déverser des liquides, des objets cassants, trop encombrants ou susceptibles de faire bouchon.

En fonction de l'organisation du service de l'**IMMEUBLE**, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par l'assemblée générale.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous

réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever l'**IMMEUBLE**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code civil.

2°/ - 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.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

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 oeuvre et de second oeuvre, 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.

3° - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

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

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

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

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

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

SECTION II - CHARGES AFFERENTES AUX ESCALIERS, COULOIRS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour les escaliers :

Les dépenses de ravalement intérieur concernant les cages d'escaliers et leurs paliers.

Les dépenses d'entretien et de réfection des marches d'escaliers.

II - Pour les couloirs :

Les dépenses d'entretien et de réfection des plafonds, sols et murs, et ce même pour les appartements non desservis par le couloir objet des travaux.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - Le syndic peut exiger le versement :

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

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

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

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

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967.

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

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars

1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

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

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel.
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs.
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965.
- e) Des avances exigibles.

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

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

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

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

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

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

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

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

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Afin de sauvegarder leur affectation particulière, dans le respect de la destination de l'**IMMEUBLE**, les lots à usage de caves ou parking ne pourront être cédés qu'avec le local au service duquel ils sont attachés. Toutefois, il pourra être procédé à des échanges entre les copropriétaires.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

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. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

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

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 Mars 1967 issus du décret numéro 2004-479 du 27 Mai 2004 sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

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

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

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

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndicat par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndicat peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'**IMMEUBLE**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndicat, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

4°/-MUTATION PAR DECES

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

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

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

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

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndicat leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera

considéré de plein droit comme étant élu à l'**IMMEUBLE**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

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

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

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

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

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

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'**IMMEUBLE** alors en fonction.

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

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

SECTION V - 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.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - 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 : **Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à DECINES-CHARPIEU (69150), 32 rue Carnot.**

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.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de l'**IMMEUBLE** et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les

charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant l'**IMMEUBLE** se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, soit par télécopie avec récépissé au numéro indiqué par le destinataire, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 Mars 1967. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - 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) 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) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

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

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

C - Décisions Extraordinaires

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

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

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

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

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée

prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville (Article 26-3).

D – Emprunts collectifs

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

5° - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'**IMMEUBLE**.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

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.

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

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

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires, la **Régie CORNEILLE SAINT MARC sise à DECINES-CHARPIEU (69150), 179 Avenue Jean Jaurès** exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

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

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

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

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

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

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

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

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

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

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

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le

premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**IMMEUBLE** et qui ne seraient pas recouvrés 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.

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

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

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

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

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS

ASSURANCES – LITIGES

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

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

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

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

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

CHAPITRE 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.

FRAIS

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

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

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

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

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

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

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIÉES À L'IMMATRICULATION DES COPROPRIÉTÉS

Obligation du syndic provisoire

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

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

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

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

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

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

TAXE DE PUBLICITÉ FONCIÈRE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

PUBLICITÉ FONCIÈRE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de LYON 3 conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

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

POUVOIRS POUR PUBLICITÉ FONCIÈRE

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

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

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

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

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

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

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

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.