



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3265-SD
(07-2016)
@Internet DGFIP

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

QUES
aire
14/10/1955,
-3

Formule de publication (pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)			
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE		DÉPÔT	DATE
m p		2017 D N° 3169 EDDM	Date : 01/03/2017 Volume : 2017 P N° 1700
SPF NANTUA		TA B490	125,00 EUR
Dossier n°		CS	
01 MARS 2017			
REQ	FOR	CSI : 30,00 EUR	Droits : 125,00 EUR
ENR	1 ^{er}	2 ^c	1 ^b

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT,
LE VINGT TROIS FÉVRIER
A BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 59, Rue de la République, en
l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Patrice MANDRAN, notaire soussigné, associé de la société
titulaire d'un office notarial « Andrée BERNARD et Patrice MANDRAN, notaires
associés », dont le siège social est à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), 59,
Rue de la République,

A REÇU le présent acte à la requête de :

Monsieur [REDACTED], ingénieur informaticien, époux de [REDACTED]
[REDACTED] demeurant à INJOUX-GENISSIAT (01200) 2 A Le
Poteau.

Né à MULHOUSE (68100) le 20 février 1971. ✓

Marié à la mairie de FERNEY-VOLTAIRE (01210) le 9 août 2008 sous le
régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants
du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Andrée BERNARD,
notaire à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE (01200), le 25 mars 2008.

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

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

est présent à l'acte.

EXPOSE

I/ ANNULATION Etat descriptif de division

Le bien ci-après désigné est actuellement soumis au régime de la copropriété

I° Désignation de L'ENSEMBLE IMMOBILIER dont dépendent les BIENS :

Dans un ensemble immobilier situé à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain),
7 Route de Billiat, Arlod

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
018AI	59	7 Route de Billiat	00 ha 03 a 63 ca
018AI	60	Sous Montauband	00 ha 00 a 94 ca

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux
libertés modifiées s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière,
un droit d'accès et un droit de rectification.

MINISTÈRE DES FINANCES
ET DES COMPTES PUBLICS

Désignation des BIENS :

Lot numéro un (1) :

Deux pièces au Sud du premier étage des bâtiments d'habitation au deuxième étage ou grenier, une pièce mansardée située au Sud des bâtiments d'habitation et les deux greniers adjacents, celui de l'angle sud ouest, venant au milieu de la façade ouest desdits bâtiments, la pièce mansardée au nord ayant de chaque côté un grenier, la cave située à l'angle nord ouest des bâtiments d'habitation.
Et Le tiers des parties communes des bâtiments d'habitation .

Lot numéro deux (2) :

Tout le rez-de-chaussée des bâtiments d'habitation, dont l'entrée se trouve sur la rue appelée "Route de Billiat" (CD 25) et la terrasse située à l'Est de ce rez-de-chaussée. Le grenier à l'angle Nord-Est des bâtiments d'habitation. La cave à l'angle Nord-Est des mêmes bâtiments. Et tous le surplus de la parcelle AI 59, à usage de jardin, à l'exception de la partie servant de sol aux constructions
Et le tiers des parties communes des bâtiments d'habitation .

Lot numéro trois (3) : /

Un appartement de trois pièces au nord des bâtiments d'habitation
Le grenier à l'angle Nord Ouest des bâtiments d'habitation. Et la cave à l'angle Sud Ouest de ces mêmes bâtiments.
Et le tiers des parties communes des bâtiments d'habitation.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division établi aux termes d'un acte reçu par Maître CHONION, alors Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), le 10 mars 1982 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA le 29 avril 1982 volume 5102 numéro 17.

EFFET RELATIF

Tous les lots ont la même origine.

Acquisition de Madame **ALOMBERT** suivant acte reçu par Maître Andrée BERNARD notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 17 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 28 novembre 2008, volume 2008P, numéro 9503. 

Par suite de la réunion entre les mains d'un seul propriétaire,  de tous les lots de copropriété (lot n° 1 à 3) du tènement immobilier situé à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200) Arlod, 7 Route de Billiat cadastré section 018 AI numéros 59 et 60 ; et donc de l'unicité de propriétaire, le statut de la copropriété ne trouve plus à s'appliquer.

En effet, par suite de la réunion de tous les lots de copropriété entre les mains d'un même copropriétaire, la copropriété a disparu, conformément à la jurisprudence actuelle de la Cour de Cassation (cassation 3° civile 4-7-2007 n° 06/11/015).

Les parcelles cadastrées section 018 AI numéros 59 et 60 sur lesquelles se trouve un bâtiment à usage d'habitation avaient fait l'objet d'un état descriptif de division suivant acte reçu par Maître CHONION le 10 Mars 1982, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 29 Avril 1982, volume 5102 numéro 17, aux termes duquel trois lots de copropriété numérotées 1, 2 et 3 avaient été créés.

Il est par ailleurs précisé que la situation actuelle des logements du bâtiment "habitation" ne correspond plus à la désignation des lots telle qu'elle figure à l'état descriptif de division du 10 Mars 1982.

Par conséquent, [REDACTED] procède à l'annulation pure et simple de l'état descriptif de division du 10 Mars 1982, publié au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 29 Avril 1982, volume 5102, numéro 17. ✕

Il est ici précisé qu'à ce jour, il existe les charges sur la propriété cadastrée section 018 AI n° 59 et 60, 018 AI numéros 57, 58, 61 et 62 à savoir :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 14 Novembre 2008, volume 2008V, numéro 4873.

Cette inscription porte sur un montant de 240.000 euros pour l'inscription de privilège de prêteur de denier ayant effet jusqu'au 15/10/2034 ; et porte sur un montant de 150.000 euros pour l'inscription d'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 15 Octobre 2034.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 13 Janvier 2015, volume 2015V, numéro 56, pour un montant de 11.000 euros et ayant effet jusqu'au 13/01/2018.

- un commandement de payer valant saisie au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 09 Mars 2015, volume 2015S, numéro 24 ; et un jugement de caducité portant sur le commandement de payer valant saisie publié le 14 Octobre 2016, volume 2016D, numéro 14859.

Il est ici précisé que le créancier accepte de donner mainlevée partielle de son inscription sur les biens vendus à Monsieur CHAPUIS ; ainsi qu'il résulte d'un courriel en date du 20 Février 2017.

Une copie de ce courriel demeure annexée à la minute des présentes après mention.

[REDACTED] souhaitant vendre l'appartement du rez-de-jardin et des emplacements de parking et stationnement à Monsieur CHAPUIS, un nouvel état descriptif de division-règlement de copropriété sera établi par ses soins et à ses frais au moyen notamment de plans établis par Monsieur Pascal PRUNIAUX, géomètre expert à OYONNAX.

*m étude -
toutes les
parcelles et
les lots
graves des
m charges
ok*

Une nouvelle numérotation des lots de copropriété a été effectuée. Pour éviter toute confusion avec l'état descriptif de division originellement créé et présentement annulé, cette nouvelle numérotation partira du lot numéro quatre (lot 4), et ce conformément à un courriel émanant du service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), en date du 20 Février 2017.

Une copie de ce courriel demeure annexée à la minute des présentes après mention.

CECI EXPOSE, il est passé à l'état descriptif de division et règlement de copropriété objet des présentes.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble situé à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE (AIN), 17 Route de Billiat, ARLOD.

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

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

la SCP PRUNIAUX GUILLER, géomètre-expert à OYONNAX (Ain), 27 Bis route de Marchon, BP 175 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 un tableau demeuré annexé à la minute des présentes après mention.

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

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

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

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

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, savoir :
 - toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1er septembre 1948 ;
 - toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 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 SCP PRUNIAUX GUILLER, susnommée.

Les certificats de mesurage demeureront annexés à chaque acte de vente des lots concernés.

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

Il a été établi par la société dénommée AZOTH-DIAG, dont le siège social est à FRONTONAS (38290), 500 Le Bergeron le 11 février 2017, un **diagnostic technique global**.

Une copie est annexée à la minute des présentes après mention.

PLAN

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

PREMIERE PARTIE
DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à BELLEGARDE-SUR-VALSERINE (AIN), 17 Route de Billiat, ARLOD, comprenant un seul bâtiment.

Et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
018	AI	594	17 Route de Billiat	00 ha 01 a 92 ca
018	AI	59	17 Route de Billiat	00 ha 03 a 63 ca

Total surface : 00 ha 05 a 55 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé à la minute des présentes après mention.

Division cadastrale

La parcelle cadastrée section **018 AI numéro 594** provient d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section **018 AI numéro 58** pour 02a 90ca

Dont le surplus restant appartenir au requérant est désormais cadastré section **018 AI numéros 593** pour 95ca.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Marc OLM I géomètre expert à BELLEGARDE SUR VALSERINE, vérifié et numéroté le 24 avril 2015 sous le numéro 355 N qui sera publié en même temps que les présentes.

Une copie du plan de division est annexée à la minute des présentes après mention.

Il est ici précisé que ce document d'arpentage relate également la division de la parcelle suivante :

La parcelle cadastrée section **018 AI numéro 595 d'une contenance de 3 a 66 ca** provient d'un immeuble de plus grande importance situé même commune, originairement cadastré section **018 AI numéro 57** pour 03a 62ca.

La parcelle cadastrée section **018 AI numéro 595 d'une contenance de 3 a 66 ca (ex 01 AI n° 57)** reste appartenir au requérant.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par Monsieur Marc OLM I géomètre expert à BELLEGARDE SUR VALSERINE, vérifié et numéroté le 24 avril 2015 sous le numéro 355 N qui sera publié en même temps que les présentes.

Effet relatif de la parcelle cadastrée section 018 AI n° 57 qui est devenue 018 AI n° 595 est : Acquisition suivant acte reçu par Maître Andrée BERNARD notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 17 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTUA, le 28 novembre 2008, volume 2008P, numéro 9503. ✕

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER SOUMIS AU REGIME DE LA COPROPRIETE

Dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété.

Cet ensemble immobilier comprend :

- A l'extérieur : 10 emplacements de stationnement et 3 garages.
- Dans l'unique bâtiment à usage d'habitation :
 - au rez-de-jardin : Un appartement avec terrasse et une parcelle à usage de jardin.
 - au rez-de-chaussée : Un appartement.
 - au 1er étage : un débarras et un appartement.
 - dans les combles : un appartement.

Il est ici précisé que le balcon se trouvant au 1^{er} étage est une partie commune à la copropriété.

SECTION II

DOCUMENTS DU GEOMETRE – URBANISME – PRECISIONS DIVERSES

Documents du géomètre

Les documents suivants, établis par la SCP PRUNIAUX-GUILLER, géomètre expert susnommé, demeureront annexés à la minute des présentes après mention :

- Plan de situation.
- Plan de masse (échelle 1/200).
- Plan du rez-de-jardin.
- Plan du rez-de-chaussée.
- Plan du 1er étage.
- Plan des combles.
- Tableau répartition des millièmes.

Précisions diverses

- Assurance dommages-ouvrage

Le requérant déclare que **L'IMMEUBLE** n'est pas concerné, et ce dans sa totalité, par les dispositions sur l'assurance dommages-ouvrage, aucune construction ou rénovation concernant l'immeuble n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

- 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.

- 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.

Le **REQUERANT** déclare que **L'IMMEUBLE** a fait l'objet d'un permis de construire délivré antérieurement au 1^{er} juillet 1997.

Par suite, les dispositions susvisées ont vocation à s'appliquer aux présentes.

- En ce qui concerne les parties communes

Le **REQUERANT** déclare que chaque appartement a sa propre entrée de manière indépendante. Par conséquent, le **REQUERANT** déclare que les seules parties communes de l'ensemble immobilier sont l'extérieur (hormis les 10 emplacements de stationnement et les 3 garages) et le balcon sis au 1^{er} étage du bâtiment à usage d'habitation.

- **En ce qui concerne les parties privatives**

Les rapports amiante pour les parties privatives demeureront annexés à chaque acte de vente des lots concernés et seront remis à chacun des acquéreurs concernés.

Urbanisme

Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information, dont l'original est annexé à la minute des présentes après mention, délivré le 14 décembre 2016, sous le numéro CU 001 033 16 B 0306 par l'autorité administrative compétente (la mairie), duquel il résulte notamment les informations suivantes :

".... Article 2

Le terrain est situé en zone Ud du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) : approbation le 21 mai 2013, modification simplifiée n° 01 le 12 novembre 2013, modification n° 01 le 29 septembre 2014, mis à jour les 5 février 2015, 26 avril 2016 et 16 Août 2016.

Le terrain est grevé de servitudes de voies ferrées de type PT1.

Le terrain est situé dans une zone soumise au bruit des infrastructures des transports terrestres.

La situation du terrain au regard du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles : Approbation par arrêté préfectoral du 27 Juillet 2009 et modification n° 01 par arrêté préfectoral du 20 janvier 2014 du Plan de Prévention des Risques "mouvements de terrain, crues torrentielles et ruissellement sur versant.

- zone blanche sans prescriptions.

La commune de Bellegarde sur Valserine est classée en zone sismique 3 (niveau d'aléa modéré) définie par le Décret n° 2010-1255 du 22 Octobre 2010.(....)

Article 3

Le terrain est situé à l'intérieur du périmètre de droit de préemption urbain simple.

Bénéficiaire : Communauté de Communes du Pays Bellegardien à 01200 Châtillon en Michaille.

(...)

...."

Assainissement

Il résulte d'un courrier délivré le 15 décembre 2016 par la Commune de BELLEGARDE SUR VALSERINE, lequel demeurera annexé à la minute des présentes après mention, notamment les informations suivantes :

".... Je fais suite à votre courrier du 01 décembre 2016, concernant un tènement sis 7 Route de Billiat.

Le schéma directeur d'assainissement a défini le secteur pour lequel le renseignement est demandé comme une zone d'assainissement collectif.

Les parcelles cadastrées section n° AI 59 et AI 58 sont raccordées au réseau collectif de la Commune."

Servitudes

Le requérant déclare :

- n'avoir créé ni laissé créer de servitude,
- qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux, de la loi, à l'exception de celle suivante :

Il Aux termes d'un acte reçu par Maître Andrée BERNARD, Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE, le 17 Octobre 2008, dont une expédition a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 28 Novembre 2008, volume 2008P n° 9503, et contenant vente par Madame

Josette Louise TRUFFON au profit de [REDACTED] il a été constitué une servitude de passage de canalisation, ci-après littéralement extrait :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S) »

Servitude de passage de canalisation

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : commune de BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200)

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200) SIREN 210.100.335

Désignation cadastrale : 018 AI 63

Ce qui est accepté par M. MARANDET

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Monsieur [REDACTED]

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200)

Désignation cadastrale : 018 AI 61 et 018 AI 62

Origines de propriété :

Fonds dominant : Acquisition suivant acte reçu par Maître Michel VISO le 4 juillet 2001

Fonds servant : [REDACTED] est propriétaire desdites parcelles au moyen des présentes

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux pluviales.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur de 1,5 mètres, diamètre 500 et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de 3 mètres de largeur et une longueur totale de 9 mètres linéaires telle que son emprise est figurée au plan ci-annexé approuvé par les parties.

La Commune de BELLEGARDE SUR VALSERINE entretiendra la canalisation à ses frais exclusifs.

Si des travaux de sauvegarde ou d'entretien sont nécessaires, le propriétaire du fonds servant s'engage à laisser le libre accès dans la bande grevée, à charge pour la commune de BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200) ou tout autre concessionnaire qui s'y substituerait, de remettre le terrain en l'état du moment et d'indemniser les cultures en place.

Le propriétaire du fonds servant s'engage à laisser ladite bande de terrain libre de toute construction. Il pourra jouir de son terrain grevé et y pratiquer les cultures qu'il jugera bon, à l'exclusion des plantations d'arbres ou arbustes.

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

La présente servitude est consentie et acceptée sans aucune indemnité.

Pour la perception du salaire, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros.

....."

Le REQUERANT précise que cette servitude ne concerne pas l'assiette de la copropriété.

III/ Aux termes du premier acte de vente suivant les présentes (vente par Monsieur LENEZ à Monsieur CHAPUIS) à recevoir par Maître Patrice MANDRAN, Notaire soussigné, ce jour, il sera constitué les servitudes suivantes :

1°) Servitude de tréfonds assainissement

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Bâtiment mis en copropriété – Syndicat des copropriétaires et [REDACTED]

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 593 et 018 AI numéro 595.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Bâtiment mis en copropriété – Syndicat des copropriétaires.

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 594 et 018 AI numéro 59.

2 °) Une servitude de passage à pied qui permet d'accéder à l'escalier desservant le premier étage de la copropriété (soit les lots n° 19, 20, et 21)

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Bâtiment mis en copropriété – Syndicat des copropriétaires.

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 59.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : [REDACTED]

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 60.

3°) Une servitude de vue droite (une fenêtre du rez-de-jardin, terrasse au rez-de-chaussée et balcon au 1er étage)

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : Bâtiment mis en copropriété – Syndicat des copropriétaires.

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 59.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : [REDACTED]

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 60.

4°) Une servitude d'appuis du portail

Fonds dominant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds dominant : [REDACTED]

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 60.

Fonds servant :

Identification du ou des propriétaire(s) du fonds servant : Bâtiment mis en copropriété – Syndicat des copropriétaires.

Commune : BELLEGARDE SUR VALSERINE

Désignation cadastrale : Section 018 AI numéro 59.

Garantie hypothécaire

Un état hypothécaire délivré et sa prorogation, révèle :

- une inscription de privilège de prêteur de deniers et hypothèque conventionnelle au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 14 Novembre 2008, volume 2008V, numéro 4873.

Cette inscription porte sur un montant de 240.000 euros pour l'inscription de privilège de prêteur de denier ayant effet jusqu'au 15 Octobre 2034 ; et porte sur un montant de 150.000 euros pour l'inscription d'hypothèque conventionnelle ayant effet jusqu'au 15 Octobre 2034.

- Une inscription d'hypothèque judiciaire provisoire au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 13 Janvier 2015, volume 2015V, numéro 56, pour un montant de 11.000 euros et ayant effet jusqu'au 13/01/2018.

- un commandement de payer valant saisie au profit de la Banque Populaire des Alpes contre [REDACTED] prise le 09 Mars 2015, volume 2015S, numéro 24 ; et un jugement de caducité portant sur le commandement de payer valant saisie publié le 14 Octobre 2016, volume 2016D, numéro 14859.

Par courriel en date du 20 février 2017 dont une copie est annexée à la minute des présentes après mention, le créancier a donné son accord de mainlevée partielle contre paiement du disponible du prix de vente. Le **REQUERANT** donnera l'ordre irrévocable à son notaire de prélever sur les différents prix de vente le montant et les frais de mainlevée y afférent.

Le **REQUERANT** déclare que la situation hypothécaire est identique à la date de ce jour et n'est susceptible d'aucun changement.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION**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 la société dénommée AZOTH-DIAG, dont le siège social est à FRONTONAS (38290), 500 Le Bergeron le 11 février 2017, accompagné de l'attestation de compétence.

Les conclusions sont les suivantes : « ... Des désordres affectent le bâtiment.

Observation : des travaux sont à prévoir afin de garantir la sécurité des personnes.

Présence de matériau contenant de l'amiante qui doivent figuré dans le dossier technique amiante (DTA). »

Une copie est annexée à la minute des présentes après mention.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA SANTE ET LA SECURITE DES PERSONNES

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

L'état des risques en date du 17 février 2017 et fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé à la minute des présentes après mention.

A cet état annexé sont également joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.

- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

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.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

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

Le requérant déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée à la minute des présentes après mention.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le bien immobilier objet du présent acte appartient en propre à Monsieur Jean-Manuel **LENEZ**, par suite de l'acquisition qu'il en a faite de :

Madame Josette Marie Louise **TRUFFON**, épouse de Monsieur Gérard Alexandre **ALOMBERT**, demeurant à LANCRANS (01200), 14 Chemin des Avours, Ballon, née à SAINT JULIEN EN GENEVOIS (74160) le 27 mai 1947, mariée sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée en la mairie de BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) le 22 juillet 1967.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Andrée **BERNARD**, Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain), le 17 Octobre 2008, moyennant le prix de 240.000 euros payé comptant et quittancé audit acte moyen d'un prêt d'un montant global de 390.000 euros à la garantie duquel inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain).

Une copie authentique de cet acte a été publiée au service de la publicité foncière de NANTUA (Ain), le 28 Novembre 2008, volume 2008P numéro 9503.

N

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Lesdits biens appartenait en propre à Madame Josette Marie Louise TRUFFON, épouse de Monsieur ALOMBERT susnommée, savoir :

Pour les parcelles cadastrées AI 58 et AI 61 et le lot numéro 3 de AI n° 59 et AI n° 60 :

Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître ROZE SYLVESTRE, alors Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) le 25 janvier 1989 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 28 février 1989 volume 6877, numéro 10.

Originellement, lesdits biens avaient été attribués à Mme DELAYAT dont Mme ALOMBERT a hérité aux termes d'un acte reçu par Maître LASSALE, alors notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) le 9 avril 1953, transcrit au Bureau des Hypothèques de NANTUA le 27 mai 1953, volume 1516, numéro 47.

Pour les parcelles cadastrées AI 57 et AI 62 et les lots numéros 1 et 3 de AI n° 59 et 60 :

Partie (AI numéro 57, AI numéro 62, AI n° 59 et 60 lot 1 et 2) :

Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître Eric GAUVIN, Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 8 février 2008 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 26 mars 2008 volume 2008 P, numéro 2611.

Partie (AI numéro 57, AI numéro 62, AI n° 59 et 60 lot 1):

Attestation immobilière suivant acte reçu par Maître ROZE SYLVESTRE, alors Notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) le 9 mars 1988 dont une copie authentique a été publiée au bureau des hypothèques de NANTUA, le 2 mai 1988 volume 6608, numéro 25.

Originellement, lesdits biens dépendaient de la communauté TRUFFON-GRASSOUT pour avoir été acquis de Madame Aline Denise BERNE, épouse de Monsieur FAVRE, demeurant à BELLEGARDE SUR VALSERINE (01200), 6 Rue des Jonquilles et Mademoiselle Marie-France Rose Annette BERNE, demeurant à GAILLARD, 88 Rue du Bas Vernaz.

Aux termes d'un acte reçu par Maître CHONION, alors notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE (Ain) le 10 mars 1982, moyennant un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique a été publiée au Bureau des Hypothèques de NANTUA le 29 avril 1982, volume 5102, numéro 18.

CHAPITRE II : DIVISION DE L'IMMEUBLE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE sera divisé en DIX-HUIT (18) lots numérotés de 4 à 21.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro quatre (4) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro cinq (5) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro six (6) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro sept (7) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro huit (8) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro neuf (9) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro dix (10) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro onze (11) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

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

Lot numéro douze (12) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

Avec les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un EMPLACEMENT de stationnement.

Avec les huit millièmes (8 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un GARAGE situé au rez-de-chaussée.

Avec les vingt-neuf millièmes (29 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un GARAGE situé au rez-de-chaussée.

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un GARAGE situé au rez-de-chaussée.

Avec les vingt-cinq millièmes (25 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

AU REZ-DE-JARDIN, un APPARTEMENT comprenant :

- séjour, cuisine, dégagement, salle de bains - toilettes, 3 chambres, terrasse, parcelle à usage de jardin de 103 m².

Avec les trois cent vingt-huit millièmes (328 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois cent quatre-vingt-trois millièmes (383 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment unique d'habitation.

Lot numéro dix-huit (18) :**AU REZ-DE-CHAUSSEE**, un APPARTEMENT comprenant :

- séjour, cuisine, salle de bains, WC, 2 chambres, un débarras de 1,67 m² et terrasse.

Avec les deux cent treize millièmes (213 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cent quarante-neuf millièmes (249 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment unique d'habitation.

Lot numéro dix-neuf (19) :**AU PREMIER ETAGE**, un DEBARRAS.

Avec les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment unique d'habitation.

Et les cent vingt-cinq millièmes (125 /1000 èmes) des charges d'escalier.

Lot numéro vingt (20) :**AU PREMIER ETAGE**, un APPARTEMENT comprenant :

- séjour, cuisine, salle d'eau, WC, deux chambres.

Avec les cent soixante et onze millièmes (171 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les deux cents millièmes (200 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment unique d'habitation.

Et les cinq cents millièmes (500 /1000 èmes) des charges d'escalier.

Lot numéro vingt et un (21) :**Dans les COMBLES**, un APPARTEMENT comprenant :

- escalier situé au 1er étage dans le bâtiment, un séjour, une salle d'eau, deux chambres et une terrasse.

Avec les cent quarante-deux millièmes (142 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Et les cent soixante-cinq millièmes (165 /1000 èmes) des parties communes spéciales au bâtiment unique.

Et les trois cent soixante-quinze millièmes (375 /1000 èmes) des charges d'escalier.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

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

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
4		0,0	Un garage	6 / 1000
5		0,0	Un garage	6 / 1000
6		0,0	Un garage	6 / 1000
7		0,0	Un garage	6 / 1000
8		0,0	Un garage	6 / 1000
9		0,0	Un garage	6 / 1000
10		0,0	Un garage	6 / 1000
11		0,0	Un garage	6 / 1000
12		0,0	Un garage	8 / 1000
13		0,0	Un garage	8 / 1000
14		0,0	Un garage	29 / 1000
15		0,0	Un garage	25 / 1000
16		0,0	Un garage	25 / 1000

17		Rez-de-jardin	Un appartement	328 / 1000
18		Rez-de-chaussée	Un appartement	213 / 1000
19	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	1 ^{er}	Un débarras	3 / 1000
20	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	1 ^{er}	Un appartement	171 / 1000
21	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	Combles	Un appartement	142 / 1000

Les tantièmes attachés au bâtiment et à l'escalier

N° des lots	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part des charges du bâtiment unique d'habitation	Quote-part des charges d'escalier
17		Rez-de-jardin	Un appartement	383/1.000	
18		Rez-de-chaussée	Un appartement	249/1.000	
19	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	1 ^{er}	Un débarras	3/1.000	125/1.000
20	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	1 ^{er}	Un appartement	200/1.000	500/1.000
21	Escalier extérieur pour accéder au 1 ^{er} étage	Combles	Un appartement	165/1.000	375/1.000
Total tantièmes attaché au bâtiment				1.000/1.000	
Total tantièmes attaché à l'escalier					1.000/ 1.000

EFFET RELATIFTous les lots ont la même origine.

Acquisition suivant acte reçu par Maître Andrée BERNARD notaire à BELLEGARDE SUR VALSERINE le 17 octobre 2008, publié au service de la publicité foncière de NANTUA le 28 novembre 2008, volume 2008P, numéro 9503.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

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

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

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**IMMEUBLE**.
- Les 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.
- Le balcon situé au 1er étage dudit immeuble
- 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.

Parties communes spéciales

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

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

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- 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 balcons, loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et 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 balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE IV - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

L'IMMEUBLE est exclusivement destiné à usage d'habitation.

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

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

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

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

devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

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

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

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

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

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

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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

CHAPITRE V - CHARGES DE L'IMMEUBLE

1°/ - DEFINITION

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

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

Sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent

un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

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

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

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros 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.

CHAPITRE VI - MUTATION - LOCATION - ACTION EN JUSTICE

1° - MUTATION

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

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

2° - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

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

3°/ - ACTION EN JUSTICE

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

TROISIEME PARTIE **ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE**

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

1°/ - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

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

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

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 7 ROUTE DE BILLIAT à BELLEGARDE SUR VALSERINE.

Il a son siège à l'**IMMEUBLE**.

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

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

2°/ - DECISIONS

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

A - Décisions Ordinaires

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

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

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

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

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

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

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

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

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

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

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

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

g) 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 oeuvre du pacte de relance pour la ville (Article 26-3).

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - DESIGNATION

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

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

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

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

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

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

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

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

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

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

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

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

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

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

CHAPITRE 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.

PUBLICITE FONCIERE

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

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

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout notaire ou à tout clerk 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.

FRAIS

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

MENTION LEGALE D'INFORMATION

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

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

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,

- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

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

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

CERTIFICATION D'IDENTITE

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 LIE AUX ANNEXES

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

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

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

DONT ACTE 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.

SUIVENT LES SIGNATURES

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie la présente copie contenue en 30 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi, aucun mot nul.



FICHE DE SAISIE**IMMEUBLES RESERVES**

Le : 12/05/2022

Dossier N° : 202200033023 Référence de dépôt : 0104P01 2022/D/17220 Code Enregistrement : VHAB

COMMUNE	DESIGNATION CADASTRALE	Copro	Etat	N° DU VOLUME	Etat	N° DU LOT
BOURG-EN-BRESSE	AN 338	*				
BOURG-EN-BRESSE	AN 338	*				

101 à 112

Fin de Dossier