

Patrick MOUIAL

NOTAIRE ASSOCIE

3, Rue des Violettes

34510 FLORENSAC

Tél. 04 67 77 02 54

Fax 04 67 77 12 93

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE L'IMMEUBLE
SITUE A LIMOGES
46 RUE HAUTE-VIENNE, 2 PLACE DES BANCS
ET 43 RUE DE LA LOI**

PROJET DU 23 SEPTEMBRE 2013

10962101/PM/CB/

L'AN DEUX MILLE TREIZE,

LE *****

Maître Patrick MOUIAL, notaire soussigné,
Membre de la Société Civile Professionnelle «Patrick MOUIAL et Alain-
Pierre SCHARWITZEL, notaires associés», titulaire d'un Office Notarial dont
le siège est à FLORENSAC (Hérault),

A COMPARU :

Madame Claudy BORRAS, clerc de notaire, domiciliée à
FLORENSAC, 3, rue des Violettes,

Agissant au nom et pour le compte du « **SYNDICAT DE
COPROPRIETE DU 2 PLACE DES BANCS** », situé à LIMOGES (87000), 46
rue Haute-Vienne, 2 Place des Bancs et 43 rue de la Loi, non identifié au
répertoire SIRENE et non immatriculé au registre du commerce et des
sociétés,

En vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés, aux termes d'une procuration en date du ***** ci-annexée, par :

Monsieur Nicolas BENAIS, dirigeant de sociétés, demeurant à PARIS (75017), 18, rue de Prony,

Lequel a lui-même agi, en sa qualité de Président, au nom de la société dénommée « **GESCAP 3** », société par actions simplifiée au capital de 79.500 €, ayant son siège social à PARIS (75017), 18, rue de Prony, identifiée au répertoire SIRENE sous le numéro 482 539 913, RCS PARIS.

Ladite société « **GESCAP 3** » est prise en sa qualité de Syndic de la copropriété de l'immeuble objet des présentes, situé à LIMOGES (87000), 46 rue Haute-Vienne, 2 Place des Bancs et 43 rue de la Loi, et agit en exécution de la *****^{ème} résolution adoptée par l'assemblée générale du Syndicat sus nommé en date du *****.

Un extrait certifié conforme de cette résolution est ci-annexé.

Les décisions adoptées par cette assemblée n'ont fait l'objet d'aucun recours en annulation de résolutions ou d'assemblée dans le délai prévu par l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il appert de l'attestation délivrée par le Syndic le ***** , qui est ci-annexée.

LAQUELLE, ès-qualités du Syndicat des copropriétaires sus nommé, a tout d'abord exposé ce qui suit :

EXPOSE

1- Désignation :

L'immeuble objet des présentes est situé à LIMOGES (Haute Vienne), 46 rue Haute-Vienne, 2 Place des Bancs et 43 rue de la Loi,

Il figure au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
D Y	361	46 rue Haute Vienne	2a 68ca

Il consiste en un bâtiment unique composé d'un rez-de-chaussée édifié sur une cave en sous-sol, élevé de quatre étages dont le dernier est sous combles.

2- Division en copropriété :

Cet immeuble a été placé sous le régime de la copropriété institué par la loi du 10 juillet 1965, ainsi qu'il résulte de l'état descriptif de division en copropriété établi aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 5 décembre 2006, publié au Service de la publicité foncière de LIMOGES-1^{er} le 27 décembre 2006, volume 2006P, numéro 15690.

3- Adoption du projet de règlement de copropriété :

Le projet du règlement de copropriété de cet immeuble a été adopté aux termes de la résolution n° ***** de l'assemblée générale ordinaire en date du ***** susvisée, et ce dans les termes ci-après littéralement rapportés :

« **2. ADOPTION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (art 26)**

L'assemblée générale :

- constate que le projet de règlement de copropriété de l'immeuble a été régulièrement communiqué à tous les copropriétaires lors de la convocation à la présente assemblée ;

- après en avoir débattu et avoir étudié le projet de règlement de copropriété communiqué, décide, à la double majorité prévue par l'article 26-b) de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix), l'adoption du règlement de copropriété dans les termes du projet sus visé, destiné à régler, conformément à l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, les conditions de la jouissance, de l'usage et de l'administration des parties communes ;

- donne tous pouvoirs au Syndic, avec faculté de substituer, pour signer l'acte établissant ce règlement de copropriété dans les termes du projet ainsi adopté par l'Assemblée, à recevoir par Maître Patrick MOUIAL, notaire à FLORENSAC (Hérault), aux fins de publicité foncière.

- et accepte la provision pour frais de 950 € à verser au notaire pour l'établissement de cet acte.

***** copropriétaires sur ***** convoqués sont présents lors du vote.

- ont voté pour : ***** / 1.000 tantièmes.

- Se sont abstenus : ***** / 1.000 tantièmes.

- Ont voté contre : ***** / 1.000 tantièmes.

En conséquence de quoi, cette résolution est acceptée à la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents).»

CECI EXPOSE, il est passé à l'objet des présentes.

Par les présentes, la comparante es-qualités établit comme suit le règlement de copropriété de l'immeuble sus-désigné, dans les termes du projet de ce règlement tel qu'il a été adopté par l'assemblée générale des copropriétaires du ***** aux termes de la résolution n° ***** relatée sous le 3 de l'Exposé qui précède :

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
DE L'IMMEUBLE
SITUE A LIMOGES
46 RUE HAUTE-VIENNE, 2 PLACE DES BANCS
ET 43 RUE DE LA LOI**

PRECISIONS LIMINAIRES

1°/ Le présent règlement de copropriété a pour objet, conformément aux dispositions des articles 8 et 26-b) de la loi du 10 juillet 1965, d'établir les

conditions de la jouissance, de l'usage et de l'administration des parties communes de l'immeuble situé à LIMOGES (Haute Vienne), 46, rue Haute-Vienne, 2 Place des Bancs et 43 rue de la Loi, cadastré sous le numéro 361 de la section DY pour une contenance superficielle de 268 m².

2°/ Cet immeuble a fait l'objet d'un état descriptif de division en copropriété établi aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 5 décembre 2006, publié au Service de la publicité foncière de LIMOGES-1^{er} le 27 décembre 2006, volume 2006P, numéro 15690.

Cet état descriptif de division prévoit expressément, dans son article 10 (« Statut de copropriété - Renvoi »), l'établissement du présent règlement de copropriété.

3°/ Pour tout ce qui concerne notamment la désignation de l'immeuble et sa destination, la description des lots de copropriété qui le composent, la définition des parties communes générales et spéciales ainsi que des parties privatives, la définition ainsi que la répartition des charges communes générales et spéciales, il est renvoyé aux développements contenus dans l'état descriptif de division du 5 décembre 2006 sus-visé.

4°/ Plus généralement, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes ou à l'état descriptif de division sus-visé, les dispositions légales et réglementaires en vigueur seront applicables.

5°/ Le règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées par la suite, seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause. Il sera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

6°/ Le présent règlement de copropriété entre en vigueur dès son adoption par l'Assemblée Générale des copropriétaires de l'immeuble, statuant à la double majorité prévue en la matière par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix).

CHAPITRE I USAGE ET JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES

Article 1.- Principe général :

Chaque copropriétaire peut user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte de l'état descriptif de division, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires, et sous réserve des limitations ci-après.

De même, chaque copropriétaire devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Article 2.- Harmonie de l'immeuble :

Les dispositions du présent article ont pour but de préserver l'harmonie de l'immeuble :

* Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

* La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la copropriété avec l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires.

* Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par les copropriétaires aux fenêtres qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

* Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic. 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.

* L'installation de climatiseurs devra être préalablement autorisée par l'assemblée générale des copropriétaires ; en cas d'autorisation, les appareils ne devront pas émettre de bruits, odeurs ou vibrations d'un niveau supérieur à la normale, et seront obligatoirement installés aux endroits indiqués par le Syndic. Le Syndic pourra imposer des travaux complémentaires au copropriétaire concerné, afin de canaliser le recueillement de l'eau des condenseurs et de préserver l'harmonie de l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier. Le tout sous réserve de l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires.

* Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures.

* Sauf pour les locaux commerciaux, toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes. Le syndic pourra toutefois autoriser l'apposition de plaques professionnelles et en fixer les conditions.

* Des boîtes aux lettres (une par appartement) sont installées dans le hall d'entrée de l'immeuble. Aucune boîte aux lettres nouvelle ou supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée générale.

Article 3.- Tranquillité de l'immeuble :

Les copropriétaires doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée de leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, des personnes à leur service, ou encore de leurs locataires ou de leur clientèle.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits : l'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé jusqu'à 22 heures, sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

Article 4.- Animaux :

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite.

Article 5.- Interdiction d'encombrement :

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y entreposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf au 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 garage à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

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 la mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant ; la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Article 6.- Matières interdites :

Il ne doit être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

Article 7.- En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement ou local à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Article 8.- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses de W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement, et les réparations effectuées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire.

Article 9.- Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation de poêles à combustion est interdite.

Article 10.- Responsabilité :

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la copropriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes, et d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties communes, que ce soit de son fait, par le fait de ses locataires ou de sa clientèle ou par celui des personnes se rendant chez lui.

Article 11.- Carence :

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour 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 générale, 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.

Article 12. - Règlement intérieur :

Tous les occupants de l'immeuble seront tenus de respecter le Règlement Intérieur, s'il en est adopté un par l'Assemblée Générale des copropriétaires, ainsi que ses modificatifs ou avenants ultérieurs qui viendraient à être adoptés dans les mêmes conditions.

En cas de location d'un lot, une copie du Règlement Intérieur devra impérativement être remise par le copropriétaire ou son mandataire au locataire, préalablement à l'entrée de ce dernier dans les lieux.

Mention de cette remise devra être expressément portée dans le contrat de bail.

CHAPITRE II ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES
--

Article 13.- Syndicat :

La collectivité des copropriétaires est constituée par un Syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en Assemblée Générale des copropriétaires. Leur exécution est confiée à un Syndic placé sous le contrôle du Conseil Syndical.

Article 14.- Syndic :

Le Syndic est nommé par l'Assemblée Générale des copropriétaires pour une durée de trois années maximum dans les conditions fixées par la loi. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du Syndic sont ceux qui lui sont confiés par la loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi du 31 décembre 1985 et les textes subséquents.

Le Syndic tiendra les comptes et les différents registres du Syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du

Syndicat et de sa situation de trésorerie, ainsi qu'un rapport sur la situation comptable de trésorerie du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'Assemblée Générale.

Il établit et tient à jour le carnet d'entretien de la Résidence, conformément à la réglementation en vigueur.

Il ouvre un compte bancaire séparé au nom du Syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom du Syndicat.

Article 15.- Assemblée Générale :

La réunion de tous les copropriétaires formant le Syndicat constitue l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale contrôle l'administration et la gestion de la Résidence : elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

L'Assemblée, statuant à la majorité de l'article 25 de la même loi, arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

L'Assemblée se tient, sur convocation du Syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent, et au moins une fois par an. En outre, le Syndic doit convoquer l'Assemblée Générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le Conseil Syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété. Fauté par le Syndic de le faire dans le délai d'un mois, les convocations seront valablement envoyées par le Président du Conseil Syndical.

Les convocations sont adressées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au moins vingt-et-un (21) jours avant la date prévue. Elles devront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'Assemblée.

Lorsque l'Assemblée Générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

a) le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'Assemblée est appelée à approuver les comptes.

b) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au paragraphe a) ci-dessus, lorsque l'Assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire de son choix habilité par simple lettre, que ce dernier soit ou non membre du Syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas cinq pour cent (5 %) des voix du Syndicat.

Le Syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'Assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés 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 sera dressé pour chaque Assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leurs mandataires et arrêtée par le Président de l'Assemblée ; les pouvoirs y sont annexés.

L'Assemblée élit son Président. Le Syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'Assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le Président et par le secrétariat.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms et le nombre des voix des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'Assemblée, ainsi que de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou de plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuelles formulées par eux sur la régularité des délibérations.

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

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le Syndic.

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de copropriété. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des tantièmes de copropriété, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les décisions de l'Assemblée Générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est pas disposé autrement par la loi.

Lorsque l'Assemblée n'a pas adopté à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 une décision nécessitant la majorité absolue prévue par ce texte, 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 simple prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, une nouvelle Assemblée, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité simple de l'article 24 de la loi précitée.

Lorsque la question débattue est relative à une charge spéciale, seuls participent au vote les copropriétaires des lots concernés, auxquels ces charges incombent ; chacun d'eux dispose d'un nombre de voix égal au nombre de tantièmes de copropriété attaché à son lot, le dénominateur commun étant égal au total des tantièmes de copropriété attachés à l'ensemble des seuls lots concernés.

Article 16. - Conseil Syndical :

Un Conseil Syndical assiste le Syndic et contrôle sa gestion.

Ses membres sont désignés par l'Assemblée Générale parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou représentants légaux, ou encore parmi les membres d'une personne morale copropriétaire.

L'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 adopte les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil, notamment celles concernant le nombre de ses membres et la durée de leur mandat.

Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du Conseil Syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le Syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, ne peuvent être membres du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical élit son Président parmi ses membres.

Les fonctions de Président et de membre du Conseil Syndical ne donnent pas lieu à rémunération. Les débours exposés par les membres du Conseil Syndical dans l'exercice de leur mandat et dûment justifiés, leur sont remboursés par le Syndicat.

Le Conseil Syndical peut se faire assister par tous techniciens de son choix.

<p style="text-align: center;">CHAPITRE III DISPOSITIONS DIVERSES</p>
--

Article 17.- Modification du règlement :

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'Assemblée Générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Les décisions prises à cet effet seront adoptées par l'Assemblée Générale statuant conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 18.- Opposabilité aux tiers :

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

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants-cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Article 19.- Communication de pièces :

Le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où il sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés.

Mention expresse devra être portée dans l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire.

Article 20.- Election de domicile :

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble par chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance du lieu de situation de la Résidence.

Article 21.- Publicité foncière :

Conformément à la loi, une copie authentique du présent acte sera publiée au Service de la publicité foncière de LIMOGES-1^{er}.

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

RAPPELS POUR LA PUBLICITE FONCIERE

Pour les besoins de la publicité foncière, il est rappelé ce qui suit :

Assiette foncière :

L'immeuble objet des présentes est situé à LIMOGES (Haute Vienne), 46, rue Haute-Vienne, 2 place des Bancs et 43 rue de la Loi.

Il figure au cadastre de ladite commune sous les relations suivantes :

Section	Numéro	Adresse	Surface
D Y	361	46 rue Haute-Vienne	2a 68ca

Effet relatif :

Acte reçu par le notaire soussigné le 24 septembre 2007, publié au Service de la publicité foncière de LIMOGES-1^{er} le 17 octobre 2007, volume 2007P, numéro 11600.

Etat descriptif de division en copropriété :

Acte reçu par le notaire soussigné le 5 décembre 2006, publié au Service de la publicité foncière de LIMOGES-1^{er} le 27 décembre 2006, volume 2006P, numéro 15690.

DONT ACTE SUR DOUZE PAGES

Comprenant

- renvois :
- lignes entières rayées :
- mots rayés nuls :
- barres tirées dans les blancs :

Paraphes

La lecture du présent acte a été donnée à la comparante ès-qualités par le notaire soussigné qui a recueilli sa signature.

A FLORENSAC,

Au siège de l'Office Notarial,

Les an, mois et jour susdits.

Et le notaire a signé le même jour.



GESCAP

RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

L'objet de ce règlement intérieur est de permettre à chaque résident de bénéficier d'un environnement paisible des lieux, tant dans les parties privatives que dans les parties communes. Conformément aux conditions générales de location, le résident s'engage à respecter les dispositions qui suivent et à les faire respecter par les personnes vivant dans son logement.

Chaque résident est personnellement responsable de ses agissements et de ceux des personnes vivant dans son logement. Il devra répondre de toutes réclamations faites par les autres résidents, notamment pour les bruits causés par lui, tout autre occupant de son logement ou par des appareils lui appartenant.

Cependant, dans un esprit de bon voisinage et dans le respect de chacun, il est rappelé qu'en cas de litige, il est toujours préférable de rechercher en premier lieu une conciliation à l'amiable avant d'entreprendre toute autre démarche.

RESPECT DU VOISINAGE

Les Résidents doivent amortir le bruit de leurs allées et venues dans l'appartement, régler le volume sonore de leurs appareils de radio ou de télévision de telle sorte que les bruits ne dépassent pas les limites de leur appartement et notamment entre 22 heures et 7 heures du matin.

Ils doivent éviter les bruits, chants et usage d'instruments divers troublant la quiétude de l'immeuble.

Dans le cas d'évènements organisés dans les locaux privatifs, il est demandé aux résidents de prévenir au minimum 3 jours à l'avance le voisinage en déposant une note d'information sur les panneaux d'affichage.

Les résidents doivent intervenir auprès des enfants pour interdire les jeux dans les escaliers, halls d'entrée ou circulations, ainsi que les jeux dangereux susceptibles d'être à l'origine d'accidents ou de dégradations, pour respecter la propreté de la résidence, ses installations et ses espaces extérieurs.

Les résidents et leurs ayants droits devront veiller à ne pas occasionner de gêne ou de troubles de voisinage tant dans les parties communes (halls, espaces extérieurs, couloirs, etc.) que dans leur logement.

Les bruits émis à l'intérieur de ces lieux qui sont audibles à l'extérieur et apportent une gêne au voisinage par leur intensité ou leur caractère répétitif sont formellement interdits de jour comme de nuit.

Les occupants des locaux d'habitation doivent prendre toutes précautions pour que le voisinage ne soit pas gêné par les bruits émanant de ces locaux tels que ceux provenant notamment d'appareils de diffusion sonore, de télévisions, d'instruments et appareils de musique, appareils électroménagers, etc. ainsi que ceux résultant du port de chaussures bruyantes, de la pratique d'activités et de jeux non adaptés à ces locaux.

Les travaux de bricolage réalisés par les résidents à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore tels que, notamment, perceuses, raboteuses ou scies mécaniques ou électriques, ne peuvent être effectués que :

- les jours ouvrables de 8h30 à 19h30.
- les dimanches et jours fériés de Midi à 19 heures.

Pour rappel à la loi :

- *les bruits de voisinage (abolements de chiens ou cris d'autres animaux, bruits provenant de chaînes, téléviseurs, d'outils de bricolage, de fêtes familiales, jeux bruyants, etc.) sont passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 € (article R48-2 du Code de la santé publique).*
- *Les bruits ou tapages injurieux ou nocturnes sont des infractions passibles d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 € (article R623-2 du Code Pénal).*

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chaque occupant peut user librement des parties communes, suivant leur destination, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres occupants.

Il est interdiction de fumer dans les parties communes.

Il convient de respecter le travail de la personne qui entretient la Résidence (crachats, mégots, poubelle qui fuit ...).

Tout dépôt est interdit dans les gaines techniques d'eau, de gaz, d'électricité et de télévision.

L'accès aux locaux de « service eau » par les résidents n'est autorisé qu'en cas d'urgence du type fuite d'eau ou inondations.

L'accès aux locaux de « service électricité » est interdit aux résidents.

L'accès aux toitures et terrasses des immeubles est interdit aux résidents.

Les parties communes, escaliers, paliers, couloirs, ne doivent pas être utilisés comme atelier de mécanique ou de bricolage.

Les poubelles, containers doivent être utilisés correctement. Les ordures ménagères, même emballées, et les encombrants ne doivent pas, même à titre temporaire être déposés dans les couloirs et escaliers.

Tout dépôt d'ordures ménagères ou d'objets encombrants en dehors des endroits prévus sont interdits.

Les déchets doivent être enfermés dans des sacs en plastiques afin d'éviter toute prolifération de parasites type cafards et/ou rats.

Les déchets recyclables sont à déposer directement dans les containers prévus à cet effet en respectant les règles du tri sélectif.

Un tableau d'affichage est à la disposition des résidents pour la communication d'informations spécifiquement liées à la vie de la résidence.

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chaque occupant a le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble, ni de porter atteinte à sa destination.

RESPONSABILITÉ

Chaque occupant est responsable des dégradations faites aux parties communes et de toutes conséquences dommageables résultant d'un usage abusif que ce soit de son fait, des personnes ou des choses qu'il a sous sa garde, des personnes se rendant chez lui

BRUITS

Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

Tous bruits, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits et plus particulièrement entre 22 heures et 7 heures.

ENCOMBREMENT

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale. Les cours, passages, halls, 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; ceux-ci devant être garés dans les locaux réservés à cet effet.

ANIMAUX

La présence de chiens, chats ou autres animaux n'est tolérée dans les appartements qu'aux conditions suivantes :
Elle ne doit entraîner aucune atteinte à la sécurité, ni à la salubrité, ni aux lois sur la protection des animaux.
La divagation des chiens est interdite.
Le comportement de ces animaux, ne doit en aucune façon troubler la tranquillité, ni le repos des habitants de l'immeuble.
Les frais de remise en état des parties souillées ou dégradées seront à la charge du propriétaire de l'animal.
Il est interdit la détention de chiens dangereux et d'animaux exotiques type serpents, araignées, etc...
Ne pas pratiquer l'élevage d'animaux domestiques tels que les poules, lapins, pigeons.....

ENSEIGNES - PLAQUES

Toute installation d'enseigne, panneau publicitaire ou affiche sur la façade des bâtiments est strictement interdite sauf autorisation.
Toutefois, les copropriétaires ou locataires des appartements à usage professionnel pourront apposer une plaque à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.
Il pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de ces plaques est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

UTILISATION DES FENÊTRES

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé.
Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.
Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni dans les parties communes non affectées à cet usage.
Tout jet d'objets et de débris (mégots de cigarettes, restes d'aliments...) par les fenêtres est strictement prohibé.
Il est demandé de ne pas coller d'affiches, ni d'inscriptions, ni de graffitis, ni de poser d'enseignes sur les murs des immeubles et sur les clôtures.
Aucune installation de poste téléphonique ou de télévision avec antenne extérieure ou parabole ne peut être posée sans l'autorisation du Syndic

RÉPARATIONS - ACCÈS DES OUVRIERS

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée.

SECURITE

Le résident n'utilisera pas d'appareils dangereux.
Il ne détiendra pas de produits explosifs ou inflammables autres que ceux d'un usage domestique courant autorisés par les règlements de sécurité.
L'utilisation de barbecue est interdite dans les appartements.



LIBRE ACCÈS

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement au syndic ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation de l'immeuble en faisant connaître au syndic l'adresse de celle-ci.

ANTENNES

Aucune installation de poste téléphonique ou de télévision avec antenne extérieure ou parabole ne peut être posée sans l'autorisation du Syndic.

TAPIS-BROSSE

Les tapis-brosse des portes palières doivent être du même modèle (dimensions et couleur).

ORDURES MÉNAGÈRES

Les déchets et liquides ne doivent pas être déversés en vrac dans les vide-ordures et les poubelles, mais préalablement emballés. Le déversement des liquides et emballages en vrac est interdit.

RAPPEL : Les dispositions législatives, réglementaires et contractuelles imposent à tout résident d'user paisiblement et normalement des biens (logement, annexes et parties communes).

Le résident est informé que le non-respect des dispositions du règlement intérieur engage sa responsabilité et peut entraîner la facturation à son auteur des frais de remise en état des dégradations constatées (notamment travaux de nettoyage, de réparations, travaux d'enlèvement d'encombrement, d'épaves, d'ordures ménagères déposées en dehors des aires prévues à cet effet)



Journal des répartitions des charges pour l'annexe 1.

612 SDC RUE DE LA LOI		Code appel : 120 APUREMENT CHARGES 2013		Période d'apurement, du 01/01/2013 au 31/12/2013		
Identification du copropriétaire	Base de répartition	Clé.	Tant.	Val. tant.	Montant	
	CHARGES COMMUNES GENERALES	001	1000	3.613380	3 613.38 €	
	Total à répartir				3 613.38 €	
1001 - BENAIS Nicolas						
0001	LOCAL COMMERCIAL	001	264	3.613380	953.93 €	
			Total copro 1001 :		953.93 €	
1002 - MAOULIDA Toifilou						
0002	APPARTEMENT	001	147	3.613380	531.17 €	
0003	APPARTEMENT	001	77	3.613380	278.23 €	
0004	APPARTEMENT	001	102	3.613380	368.56 €	
0005	APPARTEMENT	001	54	3.613380	195.12 €	
0006	APPARTEMENT	001	39	3.613380	140.92 €	
0007	APPARTEMENT	001	37	3.613380	133.70 €	
0008	APPARTEMENT	001	108	3.613380	390.25 €	
0009	APPARTEMENT	001	91	3.613380	328.82 €	
0010	APPARTEMENT	001	44	3.613380	158.99 €	
0011	APPARTEMENT	001	37	3.613380	133.70 €	
			Total copro 1002 :		2 659.46 €	
	Total des répartitions			A répartir	Réparti	
	CHARGES COMMUNES GENERALES	001		3 613.38 €	3 613.39 €	
	TOTAL			3 613.38 €	3 613.39 €	
	DIFFERENCE				0.01 €	
	TOTAL DE L'APUREMENT				3 613.39 €	