

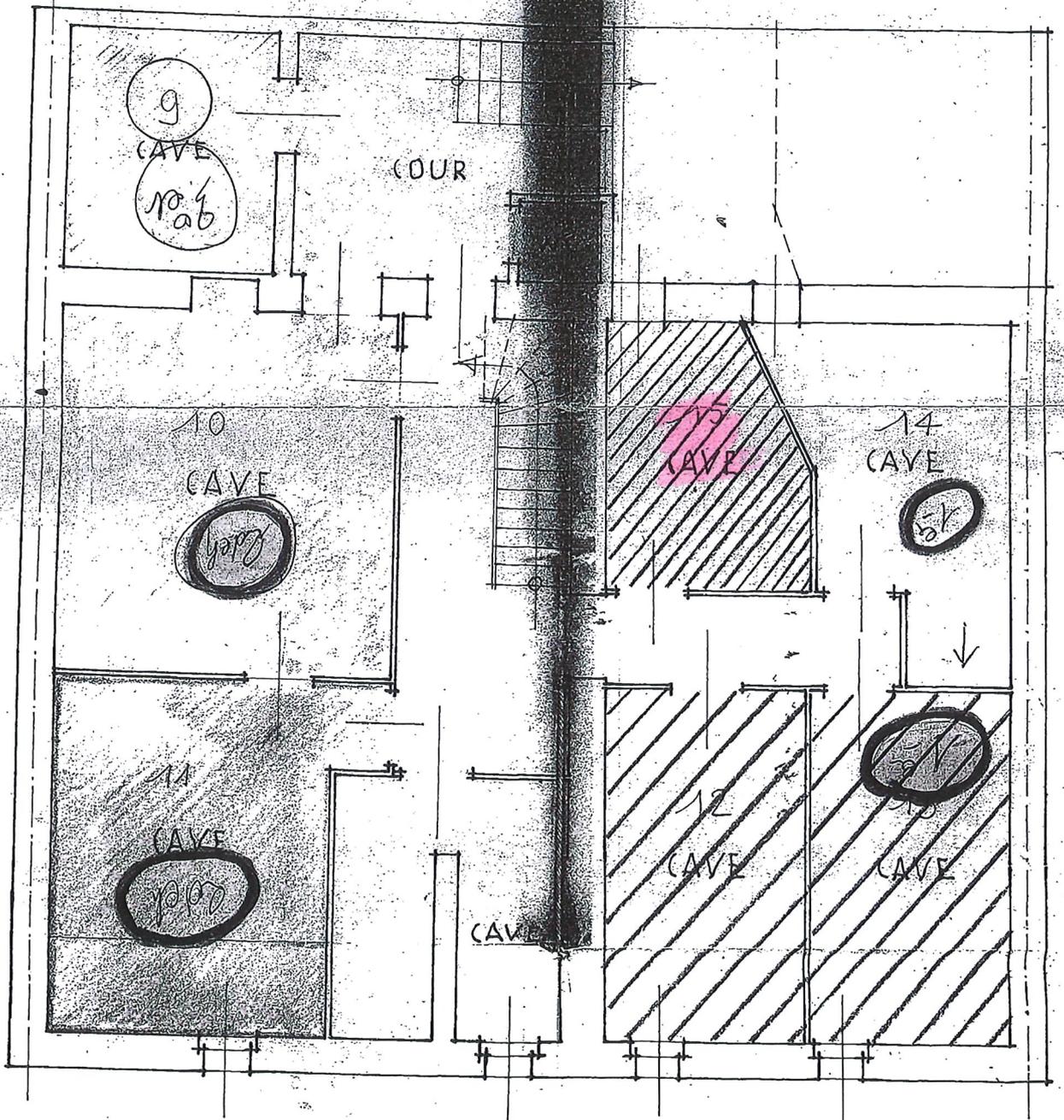
PLAN DE L'IMMEUBLE

REGLEMENT DE
COPROPRIETE

ET ETAT DESCRIPTIF
DE DIVISION

CONTRAT DE SYNDIC

IMMEUBLE SIS RUE DE CON

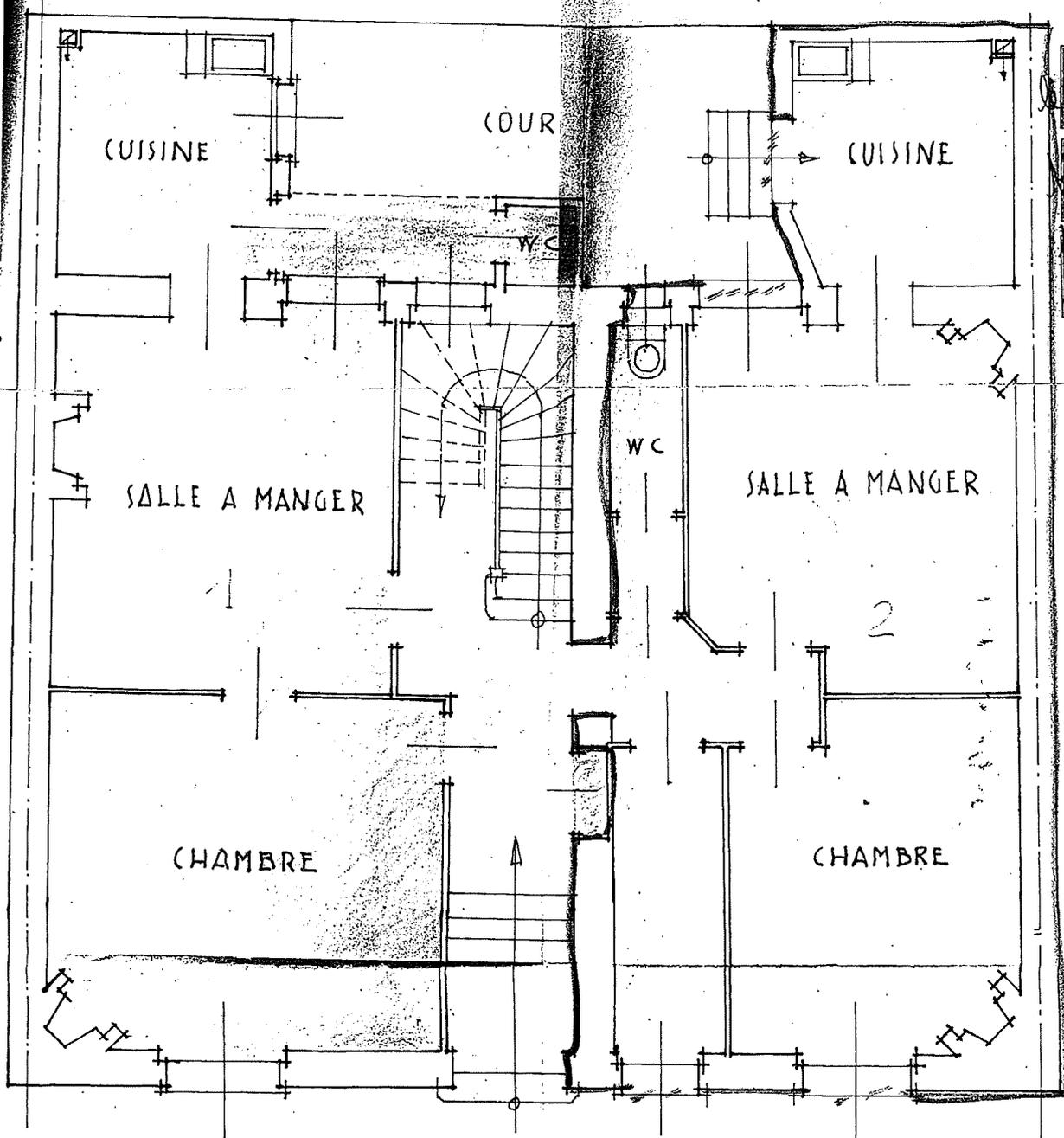


SOUS SOL

RU

A VICHY

ECH = 2 CM. P.M.



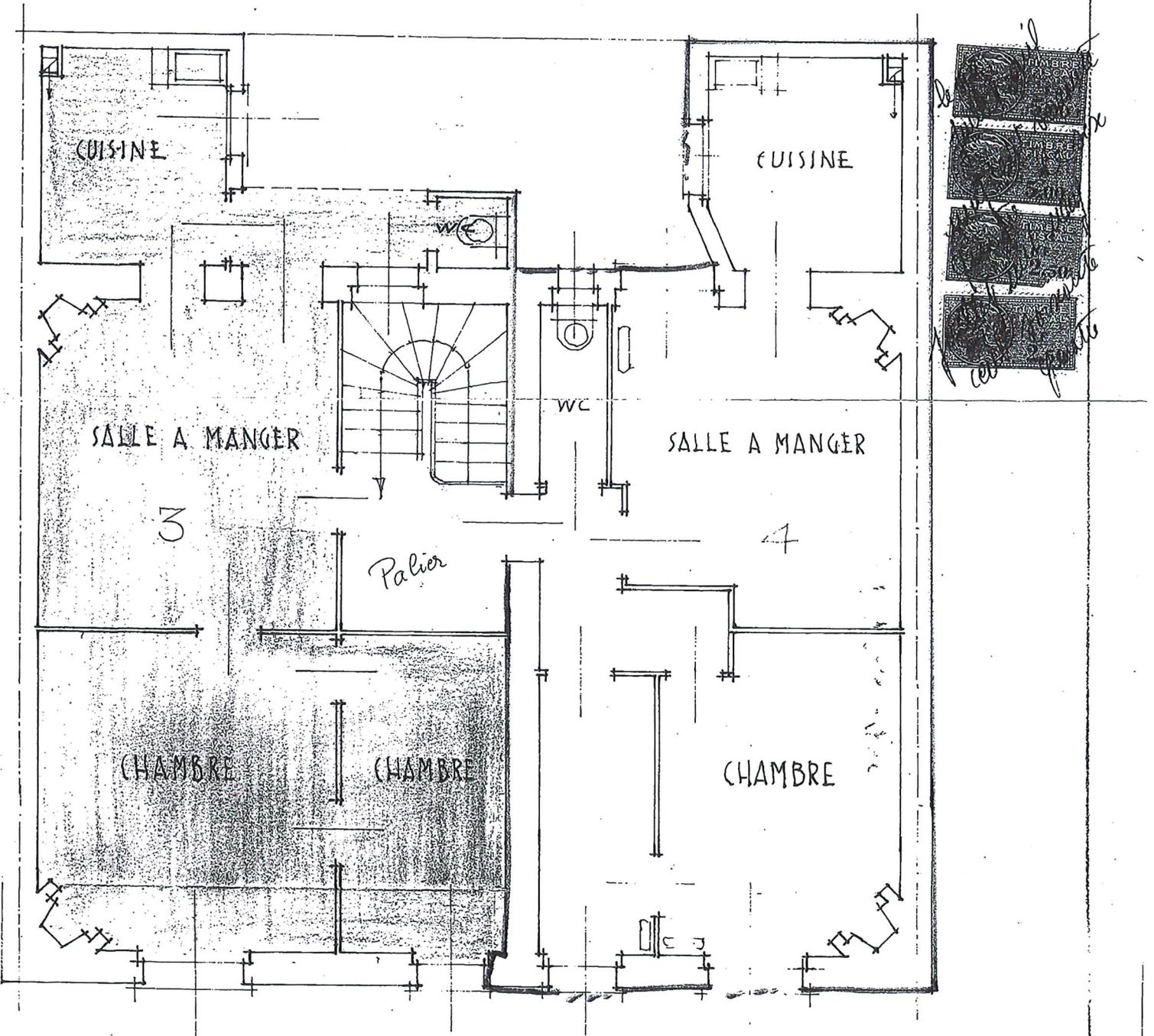
REZ DE CHAUSSEE

VICHY. le 10 JUIN 1964
H. AMEZ DROZ. ARCHITECTE



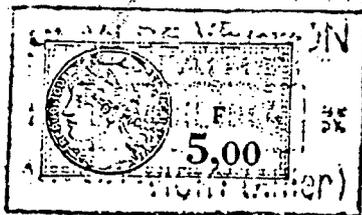
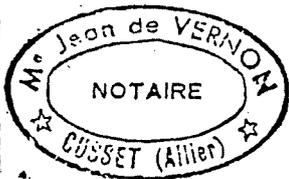
A VICHY

ECH: 2 CM.P.M.



1^{er} ETAGE

VICHY le 10 JUIN 1964
H. AMEZ DROZ ARCHITECTE



PARDEVANT Monsieur Léon CORRE, Ancien Notaire à CUSSET, Principal clerc de notaire, demeurant à Ferrières-sur-Sichon (Allier) soussigné, suppléant M. Jean de VERNON, Notaire à CUSSET (Allier) accidenté, désigné à cet effet suivant jugement rendu par le Tribunal de Grand Instance de Cusset, le onze mars mil neuf cent soixante quatre.

A COMPARU

Monsieur Jacques SANVERT, Représentant de Commerce, demeurant à Saint-Nelo (Ile-et-Vilaine), Rue des Petits Degrés, n° 2, époux séparé contractuellement de biens, de Madame Jacqueline Louise Josépho SENAT.

Né à Rouen (Seine-et-Maritime), le neuf août mil neuf cent vingt sept.

Et marié en premières noces, avec Madame SENAT, sous le régime de la séparation de biens pure et simple, ne contenant aucune clause restrictive ou d'emploi, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par M. des TERRES, notaire à PAU (Basses-Pyrénées), le deux avril mil neuf cent cinquante et un.

LEQUEL, a déclaré qu'il est propriétaire d'un immeuble situé à VICHY (Allier), Rue de Constantina, n° 6.

Dans le dessein de vendre les appartements et locaux dudit immeuble, il a établi, ainsi qu'il suit, conformément aux dispositions de la loi du vingt six juin mil neuf cent trente huit le Règlement de co-propriété destiné à régir les co-propriétaires dudit immeuble.

CHAPITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement a pour objet de déterminer les parties de l'immeuble qui sont à usage privatif, et celles qui sont réputées choses communes, fixer les droits et obligations des co-propriétaires, pourvoir à la bonne jouissance et à l'administration de la propriété indivise, régler les rapports de voisinage.

Le Conservateur

DEPOT N° 1444 PUBLIÉ AU BUREAU DES HYPOTHÈQUES DE CUSSET (Allier) LE 18 AOÛT 1964 VOL. 1769 N° 18 REQU. *Sanvert et Senat*

5	0,20	1	6,20
TAUX	PROV.	IND. NON	TOTAL



Il oblige chaque propriétaire des fractions divisées, ainsi que tous ses ayants-cause.

A tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, devra être fait mention dudit Règlement, et les nouveaux propriétaires seront tenus de s'obliger à son exécution.

D'autre part, les actes concédant des droits quelconques sur la propriété privative passée à titre temporaire ou définitif par un co-propriétaire ou ses ayants-droit, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions dudit Règlement.

Dans les contrats et actes sus-indiqués, les parties devront faire mention de l'élection de domicile avec attribution de juridiction dans le ressort du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

CHAPITRE 2

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Une propriété située à VICHY (Allier), Rue de Constantine, n° 6 (inchangé), comprenant :

- Maison d'habitation, élevée sur caves et sous-sol, d'un rez-de-chaussée, un étage sur partie, deux étages sur l'autre partie, mansardés au-dessus.
- Courette derrière.

Le tout, d'un seul ténement, d'une superficie de cent trente huit mètres carrés environ, paraissant cadastré sous le n° 135p, de la section C, et confiné :

- Au nord, par propriété CORRE,
- A l'Est, par propriété SALADIN,
- Au Sud, par propriété de la Société OLYMPIO-GARAGE,
- Et à l'Ouest, par la rue de Constantine.

Telle au surplus que ladite propriété existe, s'étend et comporte, avec tous ses droits, aisances et dépendances, sans réserve.

Description par Etages

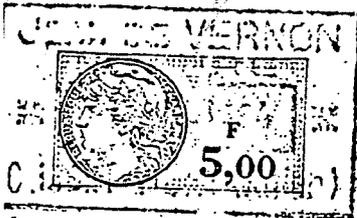
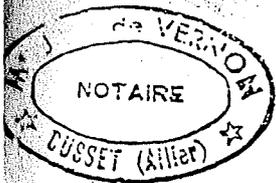
La propriété, objet des présentes, comprend :

Un sous-sol de nuit caves et water-closet.

Au rez-de-chaussée : deux appartements.

Au premier étage : deux appartements.

Au deuxième étage : un appartement et trois pièces mansardées.



CHAPITRE 3

Les Services Départementaux d'Urbanisme ont été interrogés pour connaître les servitudes et empêchements de toute nature pouvant grever la propriété, objet des présentes ; lesdits Services départementaux ont fait connaître leur réponse suivant une note de renseignements en date à Moulins, du dix huit février mil neuf cent soixante quatre, dont les termes sont ci-dessous rapportés :

"Selon les dispositions prévues, au Groupement d'Urbanisme de Vichy, dont le projet est en cours d'instruction, l'immeuble est "situé dans une zone urbaine ; où les prescriptions générales sont "les suivantes :

"- Interdiction d'édifier des industries.

" a/ Implantation ; à l'alignement, de limite séparative à limite "séparative.

" b/ Hauteur maximum de la construction à l'égout de couverture "égale à la largeur de la rue.

" c/ Surface maximum bâtie au sol par rapport à la surface du "terrain : rez-de-chaussée : cent pour cent."

L'original de cette note de renseignements a été déposé aux minutes de Me de VERNON, Notaire suppléé, le quatorze mai mil neuf cent soixante quatre.

CHAPITRE 4

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

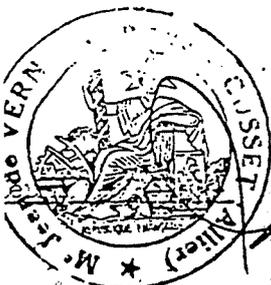
En la personne de Monsieur Jacques SANVERT :

La propriété, objet des présentes, appartient en propre à Monsieur SANVERT, au moyen des faits et actes ci-après énoncés :

Originellement, ladite propriété appartenait à Monsieur Jean TERRASSE, _____, et à Madame Gabrielle GARRET, son épouse, en leur vivant, propriétaires, demeurant ensemble à Vichy, Avenue de Gramont, n° 5, et dépendait de la communauté ci-après énoncée qui existait entre-eux, au moyen de l'adjudication prononcée au profit de Monsieur TERRASSE, pour le compte de la communauté existant entre son épouse et lui-même, suivant jugement rendu par le Tribunal Civil de Cusset, le quatre mars mil neuf cent quatorze.

Cette adjudication a, en fait, été prononcée au profit de Monsieur TERRASSE, sous le nom de Me BERTEOLE, son avoué, qui en a passé déclaration et elle est intervenue, moyennant un prix, outre les charges, stipulé payable après l'accomplissement des formalités légales.

Cette même adjudication faisait suite à un cahier des charges dressé par Me HUGUET, avoué à Cusset, pour parvenir à la vente en saisie-immobilière de la propriété, objet des présentes, et ce, aux requêtes, pour suites et diligences de Monsieur Laurent BEROR.



propriétaire, demeurant à La Châtres-Guinard, commune de Creuzier-le-Vieux, ayant ledit Me HUGUET pour avoué, ensuite d'un procès-verbal de saisie dressé par Me PAPON, huissier à Vichy, le huit juin mil neuf cent dix.

Cette saisie avait été prononcée contre Monsieur Jules PERONNET, débiteur, propriétaire et chaudronnier, et Madame Françoise SORNIN, son épouse, demeurant ensemble à Vichy, rue de Constantine, n° 8, Monsieur et Madame PERONNET, n'ayant pas constitué avoué.

Le cahier des charges, en date du vingt sept juin mil neuf cent dix, déposé au Greffe du Tribunal Civil de CUSSET, le deux juillet mil neuf cent dix, a été transcrit, avec le jugement d'adjudication, au Bureau des Hypothèques de Cusset, le dix neuf juin mil neuf cent quatorze, Volume 1242, N° 26.

Inscription d'office avait été prise le même jour, volume 685, N° 142, elle est devenue sans effet depuis longtemps, Monsieur TERRASSE s'étant acquitté, dans les délais voulus, tant du prix d'adjudication que des frais lui incombant.

II

Madame Gabrielle GARRET, surnommée, est décédée à Vichy, en son domicile, Avenue de Gramont, n° 5, le seize mars mil neuf cent quarante et un, laissant :

1°/ Monsieur Jean TERRASSE, son mari survivant, surnommé, commun en biens acquêts, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me CHACOT, notaire à Cusset, le neuf janvier mil huit cent quatre vingt dix neuf.

Et donataire en usufruit de la moitié des biens composant sa succession.

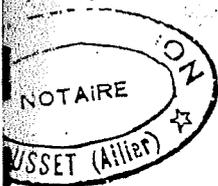
2°/ Et pour seul héritier, légitime et de droit, son petit fils (seul enfant de Madame Odette Marguerite TERRASSE, décédée à Vichy, le treize juillet mil neuf cent trente six, fille unique de Monsieur et Madame TERRASSE-GARRET, et de Monsieur Jean Aimé SANVERT) :

Monsieur Jacques SANVERT, comparant aux présentes.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Me Maurice de VERDON, Notaire à Cusset, prédécesseur médiat de Me de VERDON, notaire suppléé, le trois juin mil neuf cent quarante et un.

III

Monsieur Jean TERRASSE, en son vivant, sans profession, demeurant à Vichy, avenue de Gramont, n° 5, est décédé à Vichy, Boulevard de l'Hôpital N° 54, où il se trouvait momentanément, le vingt sept novembre mil neuf cent soixante, laissant :



1° Monsieur Jacques SANVERT, comparant aux présentes, susnommé son petit-fils, seul enfant né du mariage de Monsieur Jean Aimé SANVERT, hôtelier, demeurant à Joigny (Yonne) et de Madame Odette Marguerite TERRASSE (décédée comme il est dit plus haut), cette dernière elle-même seule enfant de Monsieur Jean TERRASSE, de conjus, et de Madame Gabrielle GARRET, prédécédée à Vichy, le seize mars mil neuf cent quarante et un.

Monsieur Jacques SANVERT, héritier réservataire pour une moitié, dans la succession de Monsieur Jean TERRASSE, en raison de son testament ci-après énoncé.

2° Et pour ses légataires de la quotité disponible, en vertu de son testament olographe, en date à Vichy, du quinze novembre mil neuf cent cinquante six, déposé judiciairement, aux minutes de Me de VERNON, notaire suppléé, le vingt six janvier mil neuf cent soixante et un :

Ses deux arrières petites-filles :

- a/ Mademoiselle Françoise Lucie Odette SANVERT, mineure, née à Pau, le vingt sept septembre mil neuf cent cinquante et un ;
- b/ Mademoiselle Pascale SANVERT, née à Paramé (Ille et Vilaine) le vingt juillet mil neuf cent cinquante cinq, mineure.

Lesdites mineures, enfants de Monsieur Jacques SANVERT.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un intitulé d'inventaire dressé par Me de VERNON, notaire suppléé, le dix janvier mil neuf cent soixante deux.

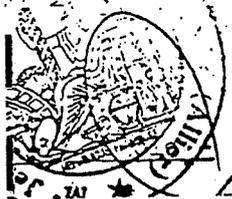
Et dans une attestation de propriété, prévue par la loi, dressé après ledit décès, par ledit Me de VERNON, notaire suppléé, le quatre février mil neuf cent soixante quatre, et dont une expédition a été publiée au Bureau des Hypothèques de Cusset, le douze mars mil neuf cent soixante quatre, volume 1339, N° 2.

Ladite succession de Monsieur Jean TERRASSE a été acceptée sous bénéfice d'inventaire pour le compte des mineures SANVERT, suivant déclaration faite au Greffe du Tribunal de Grande Instance de Cusset, le neuf janvier mil neuf cent soixante deux.

Le legs fait par Monsieur TERRASSE, à ses deux arrières petites filles a été délivré par Monsieur SANVERT suivant acte reçu par Me de VERNON, notaire suppléé, le quatre février mil neuf cent soixante quatre.

IV

Sur requête présentée par Monsieur Jacques SANVERT, comparant susnommé, ayant agi en son nom personnel et comme administrateur légal des biens de ses deux enfants mineures, susnommées, le Tribunal de Grande Instance de Cusset a ordonné la vente sur licitation sur la mise à prix de quarante mille francs de l'immeuble, objet des présentes.



Suivent autre jugement rendu par le même Tribunal, le vingt et février mil neuf cent soixante quatre, Monsieur Raymond LACLOTTE, Agent d'Affaires, demeurant à Vichy, rue de Roumanie, n° 5, et Monsieur Lucien COUANAY, Agent d'Affaires, demeurant à Vichy, Boulevard du Stade, Résidence Bel-Air ; ont été nommés administrateurs ad'hoc des deux enfants mineurs de Monsieur Jacques SAUVERT.

En conséquence ces deux jugements, le cahier des charges pour arriver à la mise en vente susénoncée, a été dressé par Me CORRE, suppléant Me de VERNON, notaire, soussigné, le quatorze mai mil neuf cent soixante quatre.

Ce cahier des charges a été déposé aux minutes de Me de VERNON notaire suppléé, le même jour et approuvé purement et simplement aux termes du même acte de dépôt.

Les formalités de publicité et autres, ont été remplies, spécialement signification de l'adjudication a été faite à Messieurs LACLOTTE et COUANAY, en leur qualité d'administrateurs ad'hoc, suivant exploit de Me LASSAGNE, huissier à Vichy, en date du vingt deux mai mil neuf cent soixante quatre.

Suivant procès-verbal, dressé par Me CORRE, suppléant, Me Jec de VERNON, notaire, soussigné, le vingt deux juin mil neuf cent soixante quatre, il a été procédé à l'adjudication de ladite propriété et celle-ci a été adjugée à Monsieur SAUVERT, comparant, moyennant, outre les charges de l'adjudication, le prix principal de CINQUANTE ET UN MILLE FRANCS (51.000 Frs).

Ce prix stipulé payable dans le délai d'une année à compter de l'adjudication.

Le délai de surenchère étant expiré et aucune surenchère n'ayant été portée, l'adjudication est devenue définitive.

Une expédition du cahier des charges, de son acte de dépôt et du procès-verbal d'adjudication sera publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET, avant les présentes.

CHAPITRE 5

DIVISION DE LA PROPRIÉTÉ PAR LOTS

La propriété, objet des présentes, est divisée en SEIZE LOTS (16 LOTS), numérotés de UN à SEIZE, savoir :

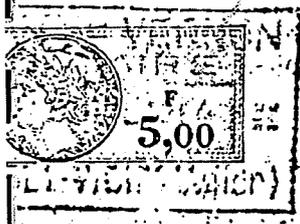
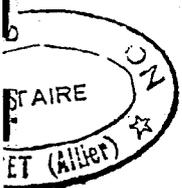
PREMIER LOT :

Il comprend :

Au rez-de-chaussée :

Un appartement composé de : cuisine, salle à manger, chambre et water-closet, petit balcon permettant l'accès à ce dernier.

M. Rignon



Le tout figurant sous teinte orange au plan du rez-de-chaussée.
Et les cent soixante et onze/millièmes de la propriété du sol,
ci 171/1.000°^G

DEUXIEME LOT :

Il comprend :

Au rez-de-chaussées :

Un appartement composé de : Hall d'entrée avec placard, cuisine, salle à manger, chambre et water-closet.

Droit à la jouissance exclusive de la terrasse contigüe à la cuisine, et des escaliers accédant à cette terrasse.

Le tout figurant sous teinte verte au plan du rez-de-chaussée.

Et les cent quatre vingt sept/millièmes de la propriété du sol, ci 187/1.000°^H

TROISIEME LOT :

Il comprend :

Au premier étage :

Un appartement composé de : cuisine, salle à manger, deux chambres et water-closet, petit balcon permettant l'accès à ce dernier.

Le tout figurant sous teinte rouge au plan du premier étage.

Et les cent quatre vingt sept/millièmes de la propriété du sol, ci 187/1.000°^B

QUATRIEME LOT :

Il comprend :

Au premier étage :

Un appartement composé de : Hall d'entrée, un grand débarras, cuisine, salle à manger, chambre et water-closet.

Le tout figurant sous teinte jaune au plan du premier étage.

Et les cent soixante quinze/millièmes de la propriété du sol, ci 175/1.000°^G

CINQUIEME LOT :

Il comprend :

Au deuxième étage :

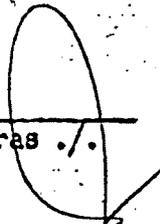
Un appartement composé de : Hall d'entrée, un grand débarras, cuisine, salle à manger, chambre et water-closet.

Le tout figurant sous teinte bleu au plan du deuxième étage.

Et les cent soixante quinze/millièmes de la propriété du sol, ci 175/1.000°^R

A reporter 895/1.000°

M. Labrun



ind débarras ..

M. Labrun

M. Labrun



M. BEAULATON

Report 895/1.000°

SIXIEME LOT :

Il comprend :

Au deuxième étage :

Une mansarde :

Hâchurée de traits orange, au plan du deuxième étage.

Et les onze/millièmes de la propriété du sol, ci

11/1.000°

SEPTIEME LOT :

Il comprend :

Au deuxième étage :

Une chambre mansardée.

Hâchurée de traits marron, au plan du deuxième étage.

Et les trente trois/millièmes de la propriété du sol, ci

33/1.000°

HUITIEME LOT :

Il comprend :

Au deuxième étage :

Une chambre mansardée, avec lucarne.

Hâchurée de traits bleu, au plan du deuxième étage.

Et les vingt deux/millièmes de la propriété du sol, ci

22/1.000°

NEUVIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave figurant sous teinte bleu au plan du sous-sol. n° 9

Et les quatre/millièmes de la propriété du sol, ci

4/1.000°

DIXIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave figurant sous teinte marron au plan du sous-sol. n° 10

Et les huit/millièmes de la propriété du sol, ci

8/1.000°

ONZIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave figurant sous teinte violet au plan du sous-sol. n° 11

Et les sept/millièmes de la propriété du sol, ci

7/1.000°

DOUZIEME LOT :

Il comprend :

A reporter 950/1.000°

~~TRANSFERT~~
620 f

6209-

6209



CI

5





Report 980/1.000°

Au sous-sol :

Une cave hâchurée de traits orange au plan du sous-sol. n° 12
Et les cinq/millièmes de la propriété du sol, ci 5/1.000° + 9

TREIZIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave hâchurée de traits vert au plan du sous-sol. n° 13
Et les cinq/millièmes de la propriété du sol, ci 5/1.000° + 8

QUATORZIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave hâchurée de traits jaune au plan du sous-sol. n° 14
Et les cinq/millièmes de la propriété du sol, ci 5/1.000° + 6

QUINZIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Une cave hâchurée de traits rouge au plan du sous-sol. n° 15
Et les quatre/millièmes de la propriété du sol, ci 4/1.000° + 8

SEIZIEME LOT :

Il comprend :

Au sous-sol :

Un water-closet, figurent sous teinte orange au plan du sous-sol.
Et les un/millièmes de la propriété du sol, ci 1/1.000° + 6

Total : MILLE/MILLIEMES, ci 1.000/1.000°

PLANS

- Il a été dressé DEUX PLANS, qui s'appliquent :
- Un plan du rez-de-chaussée et du sous-sol.
- Et un plan du premier et deuxième étage.

Ces plans sont demeurés ci-annexés après mention, après avoir été certifiés sincères et véritables par Monsieur Jacques SANVERT, comparant.



Et, pour satisfaire, à l'obligation imposée par l'article 71 du décret du 12 Octobre 1955, modifié par le décret N° 59-90 du 7 Janvier 1959, relatif à la réforme de la publicité foncière, la désignation qui précède est résumée dans le tableau en six colonnes ci-après :

MASCAN ROY
BONNET
KERDUEH
BONNET
GROS
MASCAN ROY
GROS

Voir
Plan

N° du lot	Bâti-ment	Esca-lier	Etage	Nature du Lot	Quota-part dans la pte du sol
1	Principal	Unique	Rez-de-ch.	Appartement	171
2	"	"	Rez-de-ch.	Appartement	167
3	"	"	1er Etage	Appartement	167
4	"	"	1er Etage	Appartement	175
5	"	"	2° Etage	Appartement	175
6	"	"	2° Etage	Mansarde	21
7	"	"	2° Etage	Chambre	33
8	"	"	2° Etage	Chambre	22
9	"	"	Sous-sol	Cave n° 1	4
10	"	"	Sous-sol	Cave n° 11	8
11	"	"	Sous-sol	Cave n° 11	7
12	"	"	Sous-sol	Cave n° 12	5
13	"	"	Sous-sol	Cave n° 13	5
14	"	"	Sous-sol	Cave n° 14	5
15	"	"	Sous-sol	Cave n° 15	4
16	"	"	Sous-sol	Water-closet	1
					1.000

Chapitre 6

DROITS DE CO-PROPRIETE SUR DES CHOSSES COMMUNES.

Chaque co-proprétaire possède, outre la propriété privée de la fraction d'immeuble lui appartenant, le droit de co-proprieté sur les choses communes, suivant le pourcentage indiqué dans le tableau ci-dessus établi.

Chapitre 7

INDIVISIBILITE DES LOTS - CESSION

Les lots composés, comme il est dit ci-dessus, avec la part des choses communes qu'ils comprennent, sont indivisibles et ne peuvent être attribués ou aliénés qu'en totalité.

Toutefois, chaque co-proprétaire aura toujours la possibilité de vendre, séparément, les caves et chambres mansardées,

10

mais seulement à un autre co-proprétaire.

Tous partages en nature ou cessions partielles sont sans effet, à l'égard des autres propriétaires, même après publicité hypothécaire, de même si plusieurs fractions d'immeuble appartiennent à un même co-proprétaire, elles constituent néanmoins des lots distincts, en conséquence, chaque fraction doit être cédée séparément et sans son entier.

A condition qu'il ne s'ensuive pas une augmentation du nombre des lots, l'assemblée générale peut autoriser l'échange ou la cession de certains locaux entre co-proprétaires.

Dans ce cas, l'assemblée, après expertise, aux frais des intéressés, fixe la nouvelle proportion des charges communes afférentes à chacun des lots modifiés.

Les cessions des lots sont effectuées librement.

Elles doivent être réalisées par acte authentique et après publicité hypothécaire, elles ne sont opposables au syndicat des co propriétaires qu'après remise d'une expédition du syndic, lequel est tenu d'en délivrer un reçu.

CHAPITRE 8

PARTIES PRIVÉES, PARTIES COMMUNES ET PARTIES

MITOYENNES

I. - Parties constituant une propriété privative.

Les parties, faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprenant notamment :

Les portes-palières, les portes d'accès aux annexes (caves, chambres mansardées, etc...).

L'espace intérieur des appartements et des annexes.

Les cloisonnements intérieurs avec leurs portes, sauf quand ils font partie de l'ossature de l'immeuble.

Les parquets avec leurs lambourdes et les carrelages avec leurs ormes.

Les plafonds avec leurs enduits, y-compris, l'emplacement des pitons de suspension, les rosaces, corniches et hordies qui font partie des choses communes.

Les fenêtres et porte-fenêtres avec leurs garde-corps (balustrades et barres d'appui).

Les aménagements intérieurs, lambris, boiseries, œuvres des murs (cloisons, conduits, etc...) ainsi que les coffrets ou gaines destinés à marquer les choses communes.

La peinture intérieure et généralement toutes décorations intérieures.

La canalisation relative aux services publics, tels que gaz, électricité, quand elle est à l'usage exclusif d'un appartement, et sous les réserves administratives concernant son usage.



La surface extérieure des canalisations des services communs tels que eau, gaz, électricité, pour la partie intérieure à chaque appartement, sous réserve de la substance qui est couverte ainsi qu'il est dit ci-dessus.

L'installation de la cuisine (évier, etc...) les installations sanitaires des salles de bains, cabinets de toilette, w.c. (y-compris les chasses d'eau).

(Les placards et armoires, penderies, les stores, volets. Les parties supérieures des balcons et entablements servant à la circulation.

Les cheminées y-compris les ventouses ou plaques de contre-cour, les appareils de tirages spéciaux placés au-dessus des conduits hors-combles, les appareils de chauffage central s'il y a lieu, et les canalisations pour le chauffage.

Sont également propriété privée, s'il en existe, les fils téléphoniques, les fils pour l'éclairage électrique et les sonneries, qui relieront un appartement à ses annexes, ou à la porte d'entrée sur rue, à l'exclusion, bien entendu, des murs supportant ces canalisations, la boîte aux lettres attachée à l'appartement, dans le vestibule d'entrée au rez-de-chaussée, mur de clôture sur rue avec sa grille, sa porte d'entrée, et le portail.

Les glaces, et généralement, tout ce qui est compris à l'intérieur des fractions d'immeuble et de ses dépendances.

II.- Parties communes à tous les copropriétaires :

Les parties communes comprennent notamment :

La totalité du sol, c'est à dire, les passages, et l'aménagement des parties construites, la porte d'entrée de l'immeuble.

Les fondations, les gros murs des façades sur rue, et sur cour, les murs de pignons, de refend, les murs mitoyens.

Les ornements de façade (à l'exception de ceux déclarés parties privées, ainsi qu'il est dit ci-dessus).

Les poutres et solives des planchers, ainsi que les hourds et plus généralement le gros œuvre des planchers.

La charpente et la toiture.

La courrette, la cave des compteurs au sous-sol.

Les vestibules et couloirs d'entrée utilisés par l'ensemble des propriétaires, les escaliers, leurs cages, leurs paliers et leurs fenêtres et lucarnes.

Les escaliers descendus, couloirs et dégagements des caves.

Les chéneaux, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les tuyaux du tout à l'égout, des drains et branchements d'égouts.

Les appareils d'usage commun : (compteurs communs, transformateurs etc...), des colonnes montantes de gaz, d'électricité et d'eau froide, etc...

La substance de tous les organes de tous les services communs intérieurs à un appartement, tels que compteurs divisionnaires d'eau, de gaz, d'électricité, servant à l'approvisionnement de plusieurs parties de l'immeuble, les robinets d'arrêt, commandant les prises sur les colonnes montantes.

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les trémis d'aération des water-closets.

Tous accessoires des parties communes (installations d'éclairage, de chauffage, tapis, paillassons), et toutes autres choses d'usage commun.

Etant précisé que cette énumération est purement énonciative et non limitative.

D'une façon générale, toutes les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires et sont communes, selon la loi et les usages.

III.- Parties mitoyennes :

Les parties mitoyennes sont celles qui séparent les locaux dépendant de deux fractions d'immeubles, telles que les cloisons séparatives entre deux appartements.

CHAPITRE 9

DROITS ET OBLIGATIONS DES CO-PROPRIÉTAIRES

I.- Usage des parties privées :

Chaque co-proprétaire a, en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privée, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres.

Tout co-proprétaire peut modifier, à ses frais, et comme bon lui semble, la disposition intérieure de son appartement ou autre local et de leurs dépendances.

Toutefois, le percement (pour aménagement intérieur de murs ou des murs de refend, ainsi que tous travaux susceptibles d'intéresser les parties communes, ne devront être entrepris qu'après autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires et seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge de celui qui aura commandé les travaux.

Le co-proprétaire intéressé sera responsable de tous affaissements, dégradations et dommages quelconques occasionnés par l'exécution des travaux.

Bien que constituant une propriété privée, les portes d'entrée des appartements et autres locaux, les fenêtres, persiennes, garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des fenêtres, balcons, toutes peintures extérieures et, d'une façon



générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés sans le consentement du syndicat des co-propriétaires.

Les appartements ne peuvent être affectés qu'à usage d'habitation et doivent être occupés par des personnes de bonnes vie et moeurs. La location en meublé n'est pas interdite. L'exercice d'une profession libérale ou artisanale est autorisée, à la condition de ne pas comporter un danger ou une gêne quelconque pour les autres co-propriétaires, et à la condition qu'elle ne comporte pas de vente ou entrepôt de marchandises.

Une plaque indiquant les nom et profession de l'occupant peut être apposée sur la porte extérieure de l'appartement ou local, elle doit être conforme quant à la dimension et à la manière, au type prévu par l'assemblée générale.

D'autres plaques de profession ne pouvant pas excéder les dimensions de quinze sur vingt cinq centimètres, pourront être placées sur la façade de l'immeuble sur rue, de chaque côté de la porte d'entrée, à l'endroit indiqué par le Syndic.

Tout co-propriétaire a la faculté de louer sa fraction d'immeuble, à condition que ce soit en totalité, et à des personnes honorables, en tout état de cause, il demeure responsable à l'égard du Syndicat, des agissements de son locataire.

Toute location doit faire l'objet d'une convention synallagmatique précisant l'obligation faite au locataire de se conformer au présent règlement de co-propriété et la résiliation du contrat sera acquise, de plein droit, un mois après une condamnation de faire cesser la contravention demeurée sans effet.

Un exemplaire de l'acte de location est obligatoirement remis au syndic.

Chaque co-propriétaire est tenu de maintenir en bon état d'entretien sa fraction d'immeuble.

Les réparations aux garde-corps, balustrades, balcons, persiennes stores, châssis, incombant à chacun des co-propriétaires intéressés, y compris la peinture dont le ton devra être en correspondance avec le surplus de l'immeuble.

Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes, et si besoin est, livrer passage aux syndic, architectes, entrepreneurs et ouvriers, chargés de surveiller conduire et exécuter les travaux.

Le syndic a tous pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du co-proprétaire intéressé, aux réparations qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite de gaz ou d'eau, susceptible, d'occasionner des accidents ou des troubles de jouissances à certains co-proprétaires ou des détériorations à l'immeuble.

Dans de semblables cas, le co-proprétaire ou son locataire, est tenu de donner libre accès au syndic ou à tout homme de l'art chargé d'exécuter les travaux.

Si le propriétaire ou son locataire est absent, et a négligé de confier les clés au syndic, celui-ci a le droit de faire appel à un serrurier pour pénétrer dans les lieux aux frais de l'intéressé.

Chaque co-proprétaire doit veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble et à ne pas troubler la jouissance des voisins par des bruits ou odeurs quelconques.

Les antennes extérieures sont permises à la condition de ne pas créer un danger ou une gêne.

A moins que les conditions techniques le rendent impossible.

Une seule antenne de télévision sera autorisée pour l'entière propriété et la réception des émissions de télévision devra se faire au moyen de cette antenne.

Au fur et à mesure de la possession, par les propriétaires de l'immeuble, d'un appareil de télévision, une quote part déterminée par l'assemblée générale devra être remboursée au premier installateur qui aura supporté les frais de cette installation d'antenne.



Les animaux, même domestiques ne sont pas admis dans l'immeuble, seuls, les chiens et les chats sont tolérés. Tous les dégâts et dégradations qu'ils peuvent causer restent à la charge de leur propriétaire.

Il ne peut être scié au casé du bois ou du char que dans les caves.

Tous produits explosifs, inflammables ou dangereux sont interdits, même dans les caves.

Aucun objet ne doit être déposé sur les bordures de fenêtres.

Les vases à fleurs, même sur les balcons, sont interdits.

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres.

Il ne doit rien être secoué aux fenêtres après dix heures du matin.

Pendant les gelées, chaque propriétaire est tenu de prendre les mesures propres à éviter la gelée des conduites d'eau; S'il y a lieu, l'arrivée d'eau est interrompue durant la nuit, de vingt-deux heures à sept heures.

Les co-propriétaires auront la faculté de poser des boîtes aux lettres à leurs frais.

Les conduits de fumée doivent être ramonés aux frais du co-propriétaire, aussi souvent qu'il en est besoin, et au moins une fois par an.

Interdiction expresse est faite d'employer des appareils de chauffage à combustion lente.

Tous systèmes de chauffage sont permis dans l'immeuble y-compris le chauffage au mazout.

L'entretien et le remplacement, s'il y a lieu des poteries et des conduits de fumée, ainsi que tous les frais et accessoires, demeureront à la charge exclusive du propriétaire du local desservi par ces conduits.

Chaque co-propriétaire est responsable de tous les dégâts occasionnés dans son appartement ou local et dans l'immeuble, par un feu de cheminée qui se serait déclaré chez lui; les travaux de réparations et de reconstruction chez lui, les travaux de réparation et de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Aucune vente publique des meubles ou autres objets ne peut avoir lieu dans un appartement.

2/ Usage des parties communes :

Il ne doit rien être fait qui puisse modifier l'aspect des parties communes; exception est faite en ce qui concerne les stores mobiles fixés à l'extérieur des fenêtres.

avec saillie n'excédant pas soixante quinze centimètres.

Les parties communes, telles que l'entrée de l'immeuble, la cour derrière, les escaliers, papiers, couloirs ne doivent pas être encombrés d'objets quelconques ni être utilisés par les co-proprétaires pour leur usage personnel.

La descente des ordures doit être faite après dix-neuf heures.

Aucun crochet ou porte-manteaux ne doit être placé sur les papiers et dans les escaliers ou autres parties communes. D'une manière générale, il ne doit rien être fait qui soit de nature à nuire à la propreté et à la sécurité de l'immeuble.

Toutes les dégradations causées aux choses communes par le fait d'un co-proprétaire, de son locataire, de son personnel ou des personnes se trouvant chez lui sont réparées aux frais du co-proprétaire intéressé.

CHAPITRE 10 CHARGES COMMUNES

Les charges communes à tous les co-proprétaires comprennent, notamment, les dépenses et les frais suivants :

Les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, les primes d'assurances.

X Les frais de réparation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les réparations d'entretien à faire aux gros murs, à la toiture, aux têtes de cheminées, aux ornements extérieurs des façades, aux fenêtres, aux canalisations de gaz, d'eau, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, aux escaliers, à la descente des caves, aux couloirs, aux corridors, aux communs du rez-de-chaussée, aux caves, à l'entrée.

Les frais de ravalements.

Les rétributions allouées au syndic;

Les frais d'éclairage de l'entrée, des escaliers, des corridors et couloirs, des caves, qui constituent une partie commune.

Les frais d'abonnement d'eau destinée à l'usage commun.

Les frais des divers compteurs à l'usage commun.

Les dépenses relatives au fonctionnement du syndicat.

Les frais et dépenses doivent être supportés par les co-proprétaires, proportionnellement à l'importance.



de des droits de chacun d'eux, dans la propriété commune, tels qu'ils ont été précisés sous le Chapitre du présent règlement.

Tout co-proprétaire qui aggraverait, par son fait, les charges communes, aurait à supporter seul, les frais et dépenses qu'il aurait occasionnés.

Servitudes - Mitoyennetés :

Les propriétaires jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives, de toute nature, apparentes ou non-apparentes, continues ou discontinues, s'il en existe, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à leurs risques et périls personnels, sans recours.

Les propriétaires seront tenus de souffrir l'établissement et le maintien, sur ou dans l'immeuble, et sans indemnité, de tous signes indicateurs de noms de rue et conduits nécessaires à toutes communications téléphoniques ou télégraphiques, à la transmission du courant lumière et force électrique.

CHAPITRE II

RÈGLEMENT DES CHARGES

Le règlement des frais et dépenses de toute nature se fait trimestriellement, en janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Dès son entrée en jouissance, chaque co-proprétaire est tenu de verser dans la proportion de sa contribution aux charges communes, une provision dont le montant est déterminé par le Syndic et qui est destinée à couvrir les dépenses effectuées ou prévues.

D'autre part, en vue de travaux importants ou pour faire face à des charges imprévues, l'assemblée générale peut, sur la proposition du Syndic, créer, un fonds de réserve dont elle détermine le montant et les modalités de constitution.

En cas de cession, le cédant doit, avant la vente, verser au Syndic, le montant des charges dues jusqu'au jour de l'entrée en jouissance du cessionnaire, ainsi qu'une provision sur celles non encore liquidées.

En outre, le cédant est tenu de verser la totalité de sa part contributive, dans les frais et dépenses occasionnés par tous travaux concernant les choses communes faits ou engagés antérieurement à la vente.

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire sont solidairement responsables à l'égard du syndicat.

Il y a solidarité vis à vis du syndicat, entre le nu-proprétaire d'une fraction d'immeuble et l'usufruitier.

tier en ce qui concerne le règlement des charges communes.

Après mise en demeure faite par le Syndic, au moyen d'une lettre recommandée, les sommes dont le co-propriétaire est redevable, sont productives d'intérêts au taux de la Banque de France pour les avances sur titres augmentés de deux pour cent, sans jamais pouvoir être inférieures à cinq pour cent.

Le paiement, par chacun des co-propriétaires, de sa part contributive, est garanti, au profit de la collectivité qui en a fait l'avance par un privilège immobilier portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance a été consentie ensemble sur sa quote-part indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance consentie est constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé sur la production par le représentant légal ou conventionnel de la collectivité, des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès-verbal de l'assemblée générale établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant qui a été avancée pour son compte. Une copie de ce procès-verbal certifié conforme par le représentant de la collectivité est annexée à l'acte.

Le privilège immobilier doit être inscrit sur le registre du Conservateur des Hypothèques de l'arrondissement où l'immeuble est situé, de la manière indiquée par la loi, en vertu de l'acte authentique sus-indiqué.

Ce privilège prend effet à compter de la date de l'acte authentique, à condition d'avoir été inscrit dans un délai de soixante jours à compter dudit acte.

Il ne peut être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance n'est pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre, du privilège immobilier, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des co-propriétaires, est garanti au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux, sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée; dans ce cas, le privilège est reporté sur les loyers dus par le locataire. Ce privilège est assimilé à celui prévu par l'article 2.102 du Code Civil.

Les dispositions des articles 319, 324, et 325 du Code de procédure civile, sont applicables au recouvrement des créances.



CHAPITRE 12
SERVICE DE L'IMMEUBLE

Le service de l'immeuble sera assuré au moyen de toutes dispositions utiles qui seront prises par le syndic (éclairage, nettoyage des parties communes, utilisation du lavoir et de la cave commune au sous-sol, etc....)

CHAPITRE 13
ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Les co-propriétaires de l'immeuble forment obligatoirement et de plein droit, une association ou syndicat pour la gestion de leurs intérêts communs.

L'activité syndicale est assurée par :

- 1°/ Un organe de délibération et de décision, l'assemblée générale ou syndicat des co-propriétaires.
- 2°/ un organe d'administration et d'exécution : le syndic.

Assemblées générales :

L'assemblée générale des co-propriétaires prend souverainement les décisions relatives à la jouissance et à l'administration des parties communes de l'immeuble.

Les co-propriétaires se réunissent, sur convocation du syndic, aussi souvent que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an, au cours des six premiers mois.

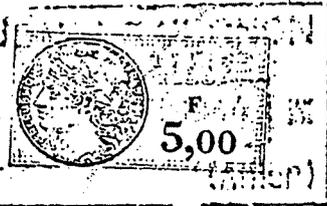
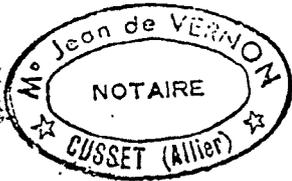
Le Syndic est tenu de convoquer l'assemblée en cas d'urgence, ou lorsque la demande lui est faite par des co-propriétaires, représentant le tiers au moins des millièmes de co-propriété; à défaut par le syndic de ce faire, l'assemblée peut être convoquée par le co-propriétaire le plus diligent.

Les convocations aux assemblées doivent être adressées aux membres du syndicat, soit par lettres recommandées envoyées à leur domicile, soit par lettres remises contre récépissés, au moins quinze jours avant la date fixée pour la réunion, en cas d'urgence, le délai est réduit à cinq jours.

Les convocations doivent indiquer la date, l'heure, le lieu, l'objet et l'ordre du jour de la réunion.

Tout co-propriétaire habitant hors de France, est tenu de faire élection de domicile au lieu de la situation de l'immeuble, pour les convocations; à défaut, il est réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

Lorsque la propriété d'une fraction d'immeuble fait l'objet d'un démembrement entre un nu-propriétaire et un



usufruitier, les convocations sont valablement adressées à ce dernier.

Les assemblées sont présidées par un co-proprétaire choisi par les propriétaires présents, le syndic faisant fonction de secrétaire.

Pour chaque assemblée, il est dressé une feuille de présence.

Tout co-proprétaire a la faculté de se faire représenter à l'assemblée par un mandataire permanent ou spécial, le pouvoir demeurera annexé au procès-verbal de la réunion.

Les femmes peuvent être représentées par leur mari, et les mineurs ou incapables par leurs représentants légaux.

Les co-proprétaires indivis peuvent assister à l'assemblée avec voix consultative, mais leur mandataire unique a seul voix délibérative.

En cas de démembrement de la propriété d'une fraction d'immeuble entre un nu-proprétaire et un usufruitier, et faute d'accord entre les intéressés, pour désigner un représentant unique, c'est à l'usufruitier qu'il appartient de prendre part à l'assemblée, sauf lorsqu'il est question des grosses réparations.

L'assemblée générale se compose de tous les co-proprétaires, sans exception.

Chaque propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes des parties communes.

Les assemblées délibèrent valablement quand le nombre de voix représentées est au moins égal à la moitié plus une des voix. Si cette condition n'est pas remplie une seconde convocation est faite dans le délai de quinze jours. L'assemblée décide alors valablement, quel que soit le nombre des voix représentées, mais la délibération ne peut porter sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à toute mesure d'administration courante de l'immeuble, à la nomination, à la révocation, aux pouvoirs conférés au syndic, à l'approbation des comptes, à tout ce qui intéresse, directement ou indirectement les choses communes, et, en général, toutes décisions autres que celles prévues au Chapitre suivant, sont prises à la majorité des voix des co-proprétaires présents ou représentés.

En cas d'égalité des voix des co-proprétaires présents ou représentés, la majorité en nombre est prépondérante.



rante, s'il y a encore partage égal, la prépondérance appartient au groupe où figure le co-proprétaire ayant le plus grand nombre de millièmes de co-propriété.

Les décisions qui ont été régulièrement prises, obligent tous les co-proprétaires, même ceux absents ou dissidents. Elles sont notifiées à ces derniers par l'envoi, sous pli recommandé, d'une copie du procès-verbal certifiée conforme par le Syndic.

Les délibérations sont inscrites, par ordre de date, sur un registre de procès-verbaux tenu par le syndic. Chaque procès-verbal est signé par tous les co-proprétaires présents, ou les mandataires munis d'une procuration régulière; une copie du procès-verbal est remise à ses frais, à tout co-proprétaire qui en fait la demande.

Il est également possible de recourir à une consultation par écrit, et le vote résulte d'une mention d'approbation ou d'opposition inscrite par chaque co-proprétaire et suivie de sa signature apposée au bas ou en regard du texte des résolutions envoyé aux intéressés par lettre recommandée.

Il est dressé un procès-verbal constatant le résultat de la consultation, et, à cet acte, sont annexées les réponses des co-proprétaires.

CHAPITRE 14 MODIFICATIONS DIVERSES

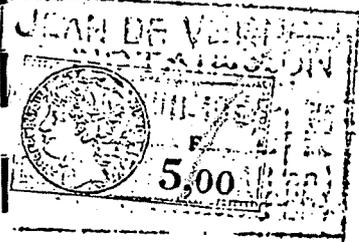
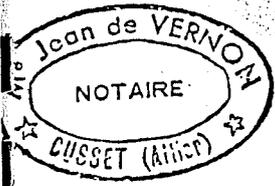
Les questions qui n'ont pas été prévues dans le présent règlement sont tranchées conformément à la loi et aux usages.

Les co-proprétaires peuvent modifier et compléter le règlement, mais pour être valables, les décisions doivent être prises à une double-majorité, comprenant plus de la moitié des co-proprétaires et les trois-quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions d'immeubles.

L'unanimité des co-proprétaires est requise lorsque les décisions de l'assemblée ont pour objet de :

- Modifier la répartition des millièmes de co-propriété, ou la classification des choses communes et des parties de propriété privée.

- Modifier la destination de l'immeuble ou l'harmonie de la façade.



- Entreprendre des constructions, transformer la gros-œuvre, notamment, surélever l'immeuble.
- Les modifications effectuées sans le consentement unanime demeurent sans effets à l'égard des co-propriétaires présents ou représentés qui n'y ont pas consenti.
Dans tous les cas ci-dessus, les convocations aux réunions doivent être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins vingt jours à l'avance, et elles doivent indiquer les modifications proposées.

Le procès-verbal de la réunion interviendra par acte authentique et une expédition sera publiée au Bureau des Hypothèques de Cusset.

Toutefois, tant que Messieurs JEUX resteront propriétaires d'au moins deux lots, ils pourront apporter au présent règlement de co-propriété toutes modifications aux lots restant à vendre et aux parties et choses communes, quelles que soient la nature et l'importance de ces modifications.

CHAPITRE 15 SYNDIC

Le Syndic est l'agent officiel et l'organe exécutif du syndicat; il le représente vis à vis des tiers et de toutes administrations.

Il est choisi parmi les membres du Syndicat, ou en dehors d'eux; il doit avoir la pleine capacité civile.

Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale qui fixe la durée de ses fonctions et le montant de sa rémunération; il est rééligible.

A défaut par l'assemblée de faire choix d'un syndic celui-ci est nommé, à la requête de l'un quelconque des co-propriétaires par Ordonnance du Président du Tribunal Civil du lieu de la situation de l'immeuble. Dans ce cas, la révocation du Syndic doit faire l'objet d'une décision de justice.

Le Syndic est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

Il assure l'administration courante, fait exécuter les réparations d'entretien et celles ayant un caractère d'urgence, veille à la bonne tenue de la maison.

Il ne fait exécuter les travaux autres que ceux d'entretien, qu'après en avoir référé au syndicat.

Il a le pouvoir de signer la correspondance, conclure tous marchés, passer toutes commandes, effec-



tuer tous paiements, faire ouvrir des comptes en banque ou des comptes de chèques-postaux, au nom du syndicat, déposer ou retirer des fonds, émettre ou acquitter des chèques, donner quittance et décharge, certifier conformes les extraits de copies des procès-verbaux des assemblées générales.

Il peut conférer des pouvoirs spéciaux aux personnes de son choix, pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il tient la comptabilité de l'immeuble et les écritures; il établit les comptes qui seront produits à l'assemblée générale annuel et il en adresse un relevé aux co-propriétaires un mois avant la date fixée pour la réunion.

Au début de chaque trimestre, il envoie aux co-propriétaires, un état qui indique les dépenses effectuées au cours des trois derniers mois, et qui, d'autre part, contient une évaluation approximative des débours à exposer, laquelle est destinée à justifier le versement d'une provision.

Il représente le syndicat en justice et il exerce toutes actions, tant en demandant qu'en défendant; il a, notamment, le pouvoir de poursuivre, contre tout co-propriétaire défaillant, le recouvrement de la quote-part des dépenses communes demeurée impayée, ainsi que de requérir l'inscription de tous privilèges.

Il veille à l'accomplissement des formalités prévues par l'article onze de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret du vingt-neuf novembre mil neuf cent trente neuf.

CHAPITRE 15 RISQUES CIVILS - ASSURANCES

La responsabilité des dommages causés par l'immeuble à l'un quelconque des co-propriétaires ou à des tiers, incomberont à l'ensemble des indivisaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux, dans la propriété commune.

Toutefois, les risques demeureront à la charge de celui des co-propriétaires qui aura commis le fait dommageable.

Des assurances seront obligatoirement contractées pour garantir l'immeuble contre l'incendie, le foudre, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité, les dégâts des eaux, le recours des voisins et pour couvrir la responsabilité des co-propriétaires contre les accidents de toute nature causés aux tiers

du fait des installations et des personnes préposées à la surveillance et à l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, chaque co-proprétaire devra faire assurer personnellement contre l'incendie et les explosions, le mobilier se trouvant dans les locaux qui constituent sa propriété privative ou imposer cette obligation à tous locataire ou occupant.

En outre, il devra s'assurer, pour les mêmes risques contre le recours des voisins, le tout à une compagnie notoirement solvable.

A la première réunion des copropriétaires et, en suite, à l'assemblée générale annuelle, il sera décidé, si les assurances sont contractées pour une somme suffisante. Elles pourront être modifiées d'un commun accord, ou, à défaut, par une décision de l'assemblée prise à la majorité des voix.

Toutefois, les intéressés pourront contracter individuellement et à leurs frais, risques et périls, telles assurances complémentaires que bon leur semblera.

En cas de sinistre de l'immeuble, les indemnités allouées en vertu de la police générale seront encaissées par le Syndic, à charge d'affectuer le dépôt des fonds en Banque.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le supplément sera supporté par tous les co-proprétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

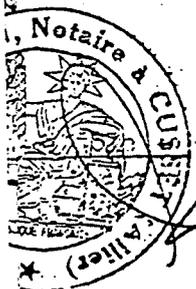
Si l'indemnité est supérieure aux dépenses de remise en état, le syndic conservera cet excédent comme réserve spéciale.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble à moins qu'une assemblée générale des co-proprétaires n'en décide autrement.

Dans ce cas l'assemblée doit réunir plus de la moitié des co-proprétaires et les trois/quarts au moins des voix afférentes à la totalité des fractions de l'immeuble.

La reconstruction ne devra pas avoir pour conséquence de modifier les valeurs respectives des divers lots.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquit des travaux de reconstruction, le supplément sera



supporté par les co-propriétaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux, dans la propriété commune. Il sera exigible dans les trois mois de l'assemblée qui en aura fixé le montant; les intérêts au taux légal courront, de plein droit, à défaut de règlement dans ledit délai.

Au cas où l'assemblée générale déciderait la reconstruction de l'immeuble, les co-propriétaires qui n'auraient pas pris part au vote ou qui auraient voté contre la reconstruction, seront tenus, si les autres co-propriétaires en font la demande, dans le mois de la décision de l'assemblée, s'ils y ont assisté, et, à défaut, dans le mois de la notification de cette décision qui leur sera faite par acte extra-judiciaire, de céder, à ceux-ci ou à ceux des co-propriétaires qui le demanderaient, si tous ne désirent pas acquiescer leurs droits privés, ainsi que leur quote-part des parties communes de l'immeuble. Dans ce cas, les cédants auront le droit de conserver la part leur revenant dans l'indemnité afférente aux choses communes.

A défaut d'accord entre lesdits experts, ceux-ci devront s'en adjoindre un troisième, pour les départager, lequel sera également, si besoin est, désigné par autorité de justice.

Le prix sera payé : un tiers comptant et le surplus par tiers, d'années en années, avec intérêts au taux légal et payables en même temps que chaque fraction de capital.

Si certaines parts ne faisaient pas l'objet de demandes de cession, elles pourraient être mises en vente aux enchères, à la requête du syndic, habilité à cet effet, par le syndicat, les co-propriétaires intéressés, dûment appelés. Les acquéreurs seront tenus de participer à la reconstruction de l'immeuble.

Si l'immeuble n'est pas reconstruit, l'indemnité d'assurances, ainsi que le prix de vente du terrain et des bâtiments incendiés seront partagés proportionnellement à l'importance des droits de chacun des co-propriétaires dans la propriété commune.

Les conventions qui précèdent et les décisions de l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires, elles seront exécutées tant contre ceux-ci, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divisée et sur sa quote-part indivise de l'immeuble devra donner connaissance du présent article à son créancier, et obliger ce dernier à se soumettre auxdites conventions et décisions.

Le co-propriétaire devra, notamment, obtenir de son créancier, son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité, soit versée directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic, comme aussi sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit Foncier de France.

En tout état de cause, les créanciers des sinistrés pourront déléguer leurs architectes, pour la surveillance de des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

CHAPITRE 17 LITIGES

Seuls, les Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble, sont compétents pour connaître des différends qui pourront s'élever entre le syndicat des co-propriétaires et l'un ou plusieurs des co-propriétaires eux-mêmes.

CHAPITRE 18 DOMICILE

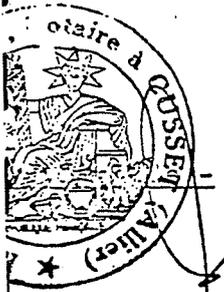
Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, pour chaque co-propriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic, d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

CHAPITRE 19 FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par les co-propriétaires, proportionnellement à l'importance des droits de chacun d'eux, dans la propriété commune.

CHAPITRE 20 CONTRATS DE VENTE

La première vente de chacun des appartements et locaux, objet des présentes, sera réalisée par acte aux minutes de M^e Jean de VERNON, notaire à Cusset, aux frais de l'acquéreur.



CHAPITRE 21
PUBLICITE

Une expédition du présent règlement de co-propriété sera publiée au Bureau des Hypothèques de CUSSET.

DONT ACTE

Fait et passé à CUSSET.

En l'Etude de M^o de VERNON, Notaire suppléé.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE.

Le six JUILLET.

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

SIGNE : - SANVERT - L. CORRE ce dsnier suppléant désigné soussigné.

Suit la mention :

Enregistré à VICHY - CUSSET (A-C) p^o 64. le neuf Juillet mil neuf cent soixante quatre. Beau n^o 605 // 8 , Esq^u : Dix Francs.

Signé:

TREVENIN.

- POUR EXPEDITION -



... en quatorze folios
... un renvoi et six
... en blanc bâtonnées
... comme nul ./.



Square Habitat Vichy
15 Place Charles de Gaulle
03200 VICHY

Tel : 04.70.98.43.55

Fax :

Email : vichy@squarehabitat.fr

Pour tout règlement : SQUARE HABITAT CS 20006 63401 Chamalières cedex

Site internet : www.squarehabitat.fr

Syndicat des Copropriétaires
6 RUE CONSTANTINE

CONTRAT DE SYNDIC

Vichy, le 21 avril 2021

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et à l'article 29 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015)

N/Réf. : 1926/AG28032

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 6 RUE CONSTANTINE
Sis à 6 RUE DE CONSTANTINE
03200 VICHY

Numéro d'immatriculation AC9594862

Représenté par le président de séance Mr ou Mme **PAQUET**
Spécialement mandaté à cet effet par l'assemblée générale du 21/05/2021
Inscrit dans le registre des mandats sous le n° **14237**
Ci-après dénommé le syndicat

D'UNE PART

Et

LE SYNDIC désigné par l'assemblée générale en date du 21/05/2021

Square habitat Crédit Agricole Centre France - SAS à capital variable - ayant son siège 3 Avenue de la Libération - 63000 Clermont Ferrand - Filiale de la Caisse Régionale Crédit Agricole Centre France, immatriculée au RCS de Clermont-Ferrand sous le n°867 200 297 - Carte professionnelle sous le N° CPI 6302 2016 000 011 515 délivrée par la CCI du Puy-de-Dôme le 07/09/2016 - titulaire d'une garantie financière conforme à l'article 3 de la loi du 10/01/1970 et d'un contrat d'assurance en responsabilité civile professionnelle accordés par CAMCA ASSURANCE SA - 53 rue de la Boétie - CS 40107 - 75 380 PARIS CEDEX 08

Représentée par Mr Jean Marie Capelli en sa qualité de Président

D'AUTRE PART

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le décret du 17 mars 1967.
Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.

SQUARE HABITAT Crédit Agricole Centre France - SAS à capital variable - siège social : 3, avenue de la libération - 63000 Clermont Ferrand - RCS Clermont-Ferrand 867 200 297 - Carte professionnelle sous le N° CPI 6302 2016 000 011 515 délivrée par la CCI du Puy-de-Dôme - Garantie financière accordée par CAMCA ASSURANCE SA - 53 rue de la Boétie - CS 40107 - 75 380 Paris Cédex 08. Mandataire d'Intermédiaire en assurance (N°ORIAS 10053398)
N° TVA Intracommunautaire :FR 84 867 200 297

A.P.
[Signature]

Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.

Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 768 jours soit environ 25.6 mois ,
Il prendra effet à compter du 22/05/2021 et prendra fin le 30/06/2023
Il n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25 de la loi du 10 juillet 1965) (3).

Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.

Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées

La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires.

Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires

Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic.

La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic.

Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat.

Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale.

L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission de pièces au conseil syndical (4)

6.1. Fiche synthétique de copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année.

Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : 15 €. (montant fixé par décret) € par jour de retard.

A.P.

30E

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.
Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2 La transmission des pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.
En l'absence de transmission desdites pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : 15€ (montant fixé par décret) € par jour de retard.
Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7 Prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

SOIT	Le Lundi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mardi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mercredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le jeudi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Vendredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ ou téléphonique effectif) :

SOIT	Le Lundi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mardi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mercredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le jeudi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Vendredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00

Accueil téléphonique :

SOIT	Le Lundi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mardi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Mercredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le jeudi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00
	Le Vendredi	de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18h00

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire.

Toutefois, une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

7.1 Le forfait

7.1.1 Contenu du forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble.

A.P
B.C

Il est convenu la réalisation, au minimum, de 1 visite et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 1 heure (s), avec rédaction d'un rapport en présence du président du conseil syndical Une liste non limitative des prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat.

Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire. Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont comprises dans la rémunération forfaitaire :

- les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes
- la gestion des règlements aux bénéficiaires.

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18heures, par un préposé du syndic

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous : (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution.

- la préparation, convocation et tenue de assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures ;
- l'organisation de 1 réunion avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure. A l'intérieur d'une plage horaire allant de 9H à 18H
- le syndic effectuera la relève des compteurs d'eau divisionnaires à chaque clôture d'exercice, cette prestation étant incluse dans la rémunération forfaitaire.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (6) ;
- confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme :

		Exercice en cours
Forfait annuel d'honoraires	HT	923.33 €
	TVA	184.67 €
	TTC	1108.00 €

Cette rémunération est payable : trimestriellement d'avance

Elle peut être révisée chaque année à la date du selon les modalités suivantes 1.5% par an pour les contrat couvrant plus d'un exercice). Les dépassements des horaires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/ vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1.

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé de la somme de 1€;

A.P. 3E

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent),
- de la somme toutes taxes comprises éventuellement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2. Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5, est calculée pour chacune d'elles :

- soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

	HT	TVA ⁽¹⁾	TTC ⁽²⁾
• Responsable Immeuble ou secrétariat heures ouvrables ou non	70.83	14.17	85.00

- soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises. La rémunération due au titre des prestations particulières s'entend hors frais d'envoi. L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures	Au temps passé
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de ... heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Au temps passé
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Au temps passé (gratuite si les besoins du bâtiment le justifient)

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)

A.P BE

La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale.)
---	---

7.2.4 Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	0.80 du km
La prise de mesures conservatoires	Au temps passé
L'assistance aux mesures d'expertise	Au temps passé
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Au temps passé

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées -au coût horaire majoré de 25 %.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5 Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques.

Ces honoraires concernent :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).

Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967.

Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6 Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 9.1)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	45 € TTC
La consultation du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	Au temps passé
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Au temps passé

A.P 3e

1.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	(sur devis lors de l'assemblée générale concernée)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	Vacation assistante
La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Sans supplément
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	50 € + 3€ par copropriétaire
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation responsable Immeuble
L'immatriculation initiale du syndicat	150 € minimum plus 15 € par bâtiment avec un maximum de 250 €

8. Défraiement et rémunération du syndic non professionnel

sans objet

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné

PRESTATIONS	DÉTAILS	TARIFICATION PRATIQUÉE
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles).	37.5 HTsoit 45 €TTC 37.5 HTsoit 45 €TTC 75 HTsoit 90 €TTC 150 HTsoit 180€TTC 100 HTsoit 120 €TTC 158.33 HTsoit 190 €TTC 291.66 HTsoit 350 €TTC a la vacation
9.2. Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ; Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.	316.66 HTsoit 380 €TTC 100 HTsoit 120 €TTC 100 HTsoit 120 €TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R. 134-3 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès-verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	5 € TTC +0.22 TTC la page 5 € TTC +0.22 TTC la page 5 € TTC +0.22 TTC la page 5 € TTC +0.22 TTC la page 4.16 € HT + 0.183 HT la page

AIP 3E

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte Intervientra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante tous les : 31 décembre

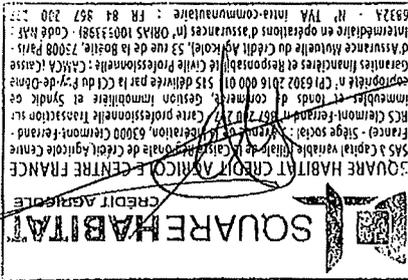
12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic ...

Pour le syndicat ...



Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 27 Mai 2021 à VICHY

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967).

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967.

(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable.

(4) Conformément à l'article 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) (supprimé)

(6) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

H.P.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC
LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DÉTAILS
I. - Assemblée générale:	I-1° Préparation de l'assemblée générale.	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions.
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès-verbaux.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès-verbal dans les parties communes.
II. - Conseil syndical	II-5° Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	
	II-6° Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire.	
III. - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7° Comptabilité du syndicat.	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8° Comptes bancaires.	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (résultant d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues au II de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.	a) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; b) Appel des provisions sur budget prévisionnel ; c) Imputations des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; d) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteurs en l'absence de relevé ; e) Appels sur régularisations de charge ; f) Appels des cotisations du fonds de travaux.
	III-10° Autres.	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers : relance par lettre simple avant mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat ; d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires.
	III-11° Remise au syndic successeur.	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
IV. - Administration et gestion de la	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
		a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ;

BE
A.I.A

copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-13° Documents obligatoires.	<p>b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	<p>a) Détenion et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).</p>
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.</p>
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paie.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	

BE
A.P.

VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.

VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.

VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.

BE
A.C.P.

Conditions de gestion des comptes séparés spécifiques SQUARE HABITAT 2020

Date : 04/02/2020

Partenariat entre SQUARE HABITAT et le Crédit Agricole Centre France relatif au fonctionnement des comptes courants de chaque Syndicat De Copropriétaire (SDC) et au traitement de leur flux financier.

Ces conditions de fonctionnement s'entendent pour chaque compte courant de SDC et dans le cadre global de la prestation Groupe accordée à Square Habitat.

Vous bénéficiez des compétences et de la proximité des équipes de votre Centre d'Affaires Entreprises pour la gestion des comptes de votre établissement, ainsi que pour l'ensemble de nos services.

L'ensemble des éléments de tarification ci-dessous sont exprimés en pourcentage de réduction par rapport aux Conditions Générales de Banque (CGB) en vigueur. Ces conditions tarifaires seront susceptible d'être modifiées annuellement.

FONCTIONNEMENT DE COMPTE

COMMISSIONS ANNEXES AUX AGIOS :

Nature des commissions:

- * De tenue de compte : 40,00€/an (soit remise de 83 % des CGB)
- * De Mouvement de compte : 100% de remise

SERVICES DE BANQUE A DISTANCE

- * Accès aux comptes et services Informatisés via Web EDI : Prestation incluse dans les conditions Générales Groupe Square Habitat.

- * Commission d'intervention* 9,70€ (CGB)
- * Lettre de réance compte débiteur 20,90€ (CGB)
- * Lettre de mise en demeure 21,75€ (CGB)
- * Incident de paiement sur chèque**
 - > Chèque < 50€ 30,00€ (CGB)
 - > Chèque > 50€ 50,00€ (CGB)
 - > Lettre d'information préalable 15,00€ (CGB)
 - > Chèque payé sur compte en interdiction bancaire 30,00€ (CGB)
- * Frais par service de paiement rejeté (virement, prélèvement, TIP):
 - > Paiement < 20 € montant du paiement maxi
 - > Paiement > 20€ 20,00€ (CGB)

* suite opération entraînant une irrégularité du fonctionnement de compte nécessitant un traitement particulier
** Pour défaut de provision

AUTRES SERVICES NON DÉTAILLÉS

- * Se référer aux Conditions Générales de Banque des produits et services en vigueur

Pour CACF :
Jérôme SOLEILHAC



[Signature]

BE
A.P.