

27 JUILLET 1989

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE et ETAT DESCRIPTIF

de DIVISION concernant un Immeuble à TROYES

9, rue Alexandre Ribot appartenant à l'OPAC de l'AUBE

M^e Claude GRANGE, Notaire
19, Rue de la Cité à TROYES

page n° 1

Maître Claude GRANGE, Notaire à TROYES (Aube) soussigné, a reçu le présent acte authentique à la requête de:

L'OFFICE PUBLIC D'AMENAGEMENT ET DE CONSTRUCTION DE L'AUBE, ayant siège à TROYES (Aube) Hôtel du Département, avec bureaux à TROYES 47 rue Louis Ulbach, immatriculé au R.C.S. de TROYES sous le numéro B 341 498 061, ainsi qu'il appert d'un extrait de l'immatriculation de cet Organisme au RCS.

Etablissement Public, initialement créé sous la dénomination de OFFICE PUBLIC D'HABITATIONS A LOYER MODERE DU DEPARTEMENT DE L'AUBE par décret rendu en Conseil d'Etat à la date du 17 août 1922, puis transformé sous sa dénomination actuelle, suivant arrêté interministériel en date du 14 Novembre 1986, publié au Journal Officiel de la République Française à la date du 15 Novembre 1986.

Représenté à l'acte par M. Robert BAILLE, demeurant à la CHAPELLE ST LUC (Aube) 7 bis rue de Verdun, son Directeur Général, comme ayant été nommé à cette fonction suivant délibération du Conseil d'Administration dudit Office tenue le 18 novembre 1986, transmise au Représentant de l'Etat le 25 novembre 1986, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en application de la loi.

Il est ici précisé qu'aucune modification n'est intervenue affectant la réalité ou l'étendue des pouvoirs dudit M. BAILLE, la forme, la dénomination et le siège dudit Office.

Lequel ès qualités, préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, a exposé ce qui suit:

EXPOSE

Le bien foncier objet du présent acte appartient audit Office, et la propriété de ce dernier résulte d'actes ou de faits antérieurs au 1^{er} Janvier 1956, n'ayant donné lieu à aucune formalité de publicité foncière depuis cette date.

M. BAILLE déclare:

Que ledit Office est propriétaire de cet ensemble foncier comme en ayant la possession, à titre de propriétaire, d'une façon paisible, publique et non équivoque, depuis plus de 30 ans, et sans que la prescription ayant ainsi couru à son profit ait été interrompue ou suspendue pendant son cours pour une des causes mentionnées aux articles 2242 à 2256 du code civil.

Que les constructions en question ont été édifiées par cet Office au cours des années 1931-1933 à l'aide des prêts HBM délivrés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Ceci exposé, M. BAILLE ès qualités a établi de la manière suivante le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

α

EV

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1° partie

Dispositions préliminaires

Chapitre 1°- objet du règlement

article 1°.

Le présent règlement de copropriété a été dressé conformément aux dispositions de la loi 65.557 du 10 juillet 1965 modifiée et du décret 67.223 du 17 mars 1967, dans le but:

- * d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble;
- * de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire;
- * de fixer en conséquence les droits et obligations des copropriétaires tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes;
- * d'organiser l'administration de l'immeuble;
- * de préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance, ainsi que les règles applicables en cas de contestation.

Les dispositions de ce règlement et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause. Elles feront la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à aux moins deux personnes physiques ou morales.

Chapitre II.- Désignation et division de l'immeuble

I- désignation

article 2.

A- désignation de la propriété

Le présent règlement de copropriété s'applique:

à un ensemble immobilier sis ville de TROYES (Aube) 9 rue Alexandre Ribot composé d'un bâtiment A comportant un rez de chaussée et un étage montés sur sous-sol, desservis par une cage d'escalier, d'un bâtiment B à usage de remise et quatre lots de jardins.

Cour commune à la copropriété.

L'ensemble repris au cadastre rénové sous la section BP numéros:

1197 pour 75 m° -9 rue A. Ribot
823 pour 163 m° -9 rue Alexandre Ribot
1201 pour 153 m° -9 rue A. Ribot
1208 pour 36 m° - 9 rue A. Ribot
868 pour 89 m° - rue alexandre Ribot
869 pour 91 m° - Rue A. Ribot
882 pour 92 m° " "
883 pour 92 m° " "

soit ensemble 791 m°.

tenant du nord à la copropriété du 6-8 rue Doumer, de l'est à la copropriété du 11 rue Ribot, du midi à la rue Ribot et à la rue Gl Rambourgt, de l'ouest à la copropriété du 3 rue Gl Rambourgt.

Cet ensemble immobilier défini dans l'état descriptif de division, comprend:

bâtiment A.

Ledit bâtiment construit en maçonnerie, couvert en tuiles comporte:

au sous-sol:

1 dégagement

1 local technique

6 cellules de caves.

au rez de chaussée:

une cage d'escalier desservant tous les niveaux

2 appartements de type F2.

au 1° étage:

2 appartements de type F2

Equipements.

Eau froide, gaz et électricité

compteurs individuels

chauffage à installer par les acquéreurs

compteur d'électricité pour les parties communes.

Le bâtiment est rattaché au réseau public d'écoulement d'eaux usées.

PLANS.

Sont demeurés ci-annexés après mention:

.plan masse de la copropriété

.plan du rez de chaussée

.plan du 1° étage

.plan du sous-sol.

DROIT DE PROPRIETE

Pour ce titre, il est renvoyé en l'exposé qui précède.

SERVITUDES D'URBANISME ET AUTRES

M. BAILLE ès qualités déclare au nom de l'OPAC DE L'AUBE, que ce dernier n'a laissé acquérir ni conféré aucune servitude sur l'immeuble, et qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles relatées aux présentes ou résultant:

* de la situation naturelle des lieux, de la loi et des textes réglementaires en général;

* du code de l'urbanisme, des règlements administratifs en vigueur et de la voirie;

* des énonciations des titres de propriété et autres actes y relatifs.

URBANISME

Il a été délivré, concernant l'immeuble dont s'agit, un certificat d'urbanisme positif dont l'original et ses pièces annexes sont demeurés ci-annexés après mention d'usage.

II- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

art. 3 - L'immeuble ci-dessus désigné, est divisé en 16 lots numérotés de 1 à 16, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en dix millièmes.

BATIMENT A divisé en 10 Lots à savoir :

Lot n° 1 - Au Rez-de-Chaussée

Un appartement n° 1 de type F2 d'une surface utile de 37 m²40 , comprenant une entrée, une cuisine, deux chambres, un WC, un Placard.

et les 1528/10000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....1528

Lot n° 2 - Au Rez-de-Chaussée

Un appartement n° 2 de type F2 d'une surface utile de 37 m²40 , comprenant une entrée, une cuisine, deux chambres ,un WC, un placard.

et les 1528/10000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....1528

Lot n° 3 - Au 1er Etage -

Un appartement n° 3 de type F2 d'une surface utile de 37 m²28 , comprenant une entrée, une cuisine, deux chambres, un WC, un placard.

et les 1524/10000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....1524

Lot n° 4 - Au 1er Etage -

Un appartement n° 4 de type F2 d'une surface utile de 37 m²28 , comprenant une entrée, une cuisine, deux chambres, un WC, un placard.

et les 1524/10000 de la propriété du sol et des parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....1524

Lot n° 5 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
3m²56
et les 145/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....145

Lot n° 6 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
3m²45
et les 141/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....141

Lot n° 7 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
3m²45
et les 141/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....141

Lot n° 8 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
3m²56
et les 145/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....145

Lot n° 9 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
6m²61
et les 270/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....270

A

Lot n° 10 - Au Sous-Sol

Une cellule de cave d'une surface utile de
6m²61
et les 270/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....270

BATIMENT B

Lot n° 11 -

Une remise d'une surface utile de 4m²05
et les 166/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....166

Lot n° 12 -

Une remise d'une surface utile de 4m²05
et les 166/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....166

JARDINS

Lot n° 13 -

Un jardin d'une surface utile de 15m²
et les 613/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....613

Lot n° 14 -

Un jardin d'une surface utile de 15m²
et les 613/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....613

Lot n° 15 -

Un jardin d'une surface utile de 15m²
et les 613/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....613

Lot n° 16 -

Un jardin d'une surface utile de 15m²
et les 613/10000 de la propriété du sol et des
parties communes de l'ensemble immobilier.

Ci.....613

Total égal à l'Unité : 10000

=====

TABLEAU RECAPITULATIF

Le tableau récapitulatif a été établi conformément aux lois, décrets et ordonnance sur la publicité foncière.

Il est demeuré ci-annexé après mention, après avoir été revêtu du visa du Représentant de l'OPAC DE L'AUBE.

Il mentionne les 16 lots dont la désignation figure ci-dessus.

Chapitre III, -

DISTINCTION ENTRE PARTIES PRIVATIVES et PARTIES COMMUNES

article 4.

Parties privatives.

4

les parties privatives sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est à dire:

les locaux dans leur lot avec tous leurs accessoires, notamment:

Les Carrelages, les dalles et en général tous revêtements.
Les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont parties communes).
Les portes palières, les fenêtres et portes fenêtres, les persiennes et les volets s'il en existe.
Les appuis des fenêtres, les balcons particuliers, s'il en existe.
Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
Les canalisations intérieures.
Les installations sanitaires des salles de bains, WC.
Les installations de la cuisine (évier, etc...)
Les placards et penderies.
Les cloisons intérieures avec leurs portes.
l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces.

Et en résumé tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. Il en assure l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Les séparations entre les locaux, quant elles ne font pas partie du gros oeuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires des lots concernés.

A l'occasion des travaux de rénovation ou d'amélioration entrepris par les copropriétaires à l'intérieur de leur lot, ceux-ci seront tenus de respecter les normes imposées par l'architecte.

article 5.
Parties communes.

a) les parties communes sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé. Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot, ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Les parties communes comprennent notamment:

- le sol
- la cour commune, les espaces verts
- les cages d'escaliers du bâtiment
- le gros oeuvre du bâtiment, les éléments d'équipements communs y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent les locaux privatifs
- les coffres, gaines et têtes de cheminées
- les équipements divers
- l'antenne collective de télévision FM.

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

b) accessoires aux parties communes.

Sont accessoires aux parties communes:

Le droit de surélever un bâtiment à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.

Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.

c) les parties communes et les droits qui leur sont accessoires, ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage, ni d'une licitation forcée.

2° partie - REGLEMENT DE COPROPRIETE

Titre I- Conditions d'usage de l'immeuble

Chapitre I- destination de l'immeuble.

art. 6- L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation.

L'état descriptif de division ci-inclus, qui a même valeur contractuelle que le règlement lui-même, détermine l'affectation particulière de chaque lot compris dans l'immeuble.

Chapitre 2- Usage des parties privatives.

art. 7- Principes - Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité, la sécurité ou la tranquillité de l'immeuble ni de porter atteinte à sa destination.

art. 8- Occupation - les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement. L'exercice de professions libérales est toutefois toléré dans les appartements à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

art. 9- Location - il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 443.11. al. 3 du code de la construction et de l'habitation:

"l'acquéreur doit occuper le logement à titre principal pendant une durée minimale de 5 ans. Toutefois, à titre exceptionnel, cette durée n'est pas opposable à l'acquéreur dont la situation personnelle notamment professionnelle, aura connu, postérieurement à l'acquisition du logement, un changement fondamental".

Le copropriétaire ne peut consentir une location de son lot qu'après avoir donné connaissance au locataire des obligations de jouissance et d'usage qui résultent pour lui du présent règlement.

Ces dispositions sont applicables aux occupations qui ne constitueraient pas des locations.