

**NANTES**

Nicolas PAGE  
Géomètre-Expert Foncier  
OGE n°05991  
3, place Albert Camus  
BP 48746  
44187 NANTES Cedex 4  
Tél : 02.40.46.23.80  
nantes@airegeo.fr  
Siret 312 614 183 00282  
Bureau secondaire

*Autres agences Loire-Atlantique :*

**CHATEAUBRIANT**

Frédéric BAISIEUX  
Géomètre-Expert Foncier  
OGE n°05577  
6 rue Gabriel Delatour – BP 51  
44142 CHATEAUBRIANT Cedex  
Tél : 02 40 81 10 88  
chateaubriant@airegeo.fr  
Siret 312 614 183 00142  
Bureau secondaire

**BOUGUENAI - SUD LOIRE**

Stanislas DOIZY  
Géomètre-Expert Foncier  
OGE n°06374  
15 rue de Bellevue  
44340 BOUGUENAI  
Tél : 02 40 46 23 80  
sudloire@airegeo.fr  
Siret (en cours)  
Bureau secondaire

**Département de Loire-Atlantique (44)**

**VILLE DE NANTES**

**24 boulevard Guist'hau**

**Parcelle HS n°185**

**TITRE I : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**TITRE II : REGLEMENT DE COPROPRIETE**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

*Nos compétences :*

TOPOGRAPHIE  
BORNAGE  
DIVISIONS FONCIERES  
LOTISSEMENTS  
BUREAU D'ETUDES VRD  
COPROPRIETE  
DIVISION EN VOLUMES  
LEVE D'INTERIEUR  
SCANNER 3D - BIM  
URBANISME  
AMENAGEMENT FONCIER

**PROJET**

Dossier : N.157.2018

Nantes, le 3 octobre 2019

*Bureau principal : CHOLET (49)*

*Bureaux secondaires : NANTES (44), CHATEAUBRIANT (44), BOUGUENAI (44), ANGERS (49), FONDETTES (37), LE MANS (72), SABLE-SUR-SARTHE (72), NIORT (79), THOUARS (79), MORTAGNE-SUR-SEVRE (85),*

*Permanences : SAINT-AVERTIN (37)*

Société Civile Professionnelle de Géomètres-Experts MAIORE-JOUCK-BAISIEUX-PAGE. Membre d'un centre de gestion agréé. Règlement des honoraires par chèque accepté.

[www.airegeo.fr](http://www.airegeo.fr)



## EXPOSE LIMINAIRE

Le présent document a pour objet d'établir un état descriptif de division et règlement de copropriété sur la parcelle sise commune de NANTES (Département de Loire-Atlantique), 24 boulevard Guist'hau, cadastrée section HS n°185 pour une contenance cadastrale totale de onze ares quatre-vingt six centiares (11a 86a).

Les plans figuratifs des lots ont été établis par M. Nicolas PAGE, Géomètre-Expert à NANTES, à partir des plans dressés par TRAVAUX ET PATRIMOINE, Julien Mousseau & Mathieu Nicolas, 174 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES, le 18 septembre 2019, phase : Faisa, Réf : I&P0077.

Les surfaces utilisées pour le présent document ont été définies à partir des plans ci-dessus énoncés.

Si toutefois, des modifications ont lieu après la publication du présent état descriptif de division et règlement de copropriété, il y aura lieu de faire établir un modificatif à l'état descriptif de division et au règlement de copropriété.

PROJET

---

**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**TITRE I**

**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

**CHAPITRE I**

Article 1

ORIGINES DE PROPRIETE - SERVITUDES – MITOYENNETES  
CONVENTIONS PARTICULIERES

**A renseigner par le Notaire rédacteur de l'acte**

**1.1. DESIGNATION CADASTRALE**

L'immeuble objet du présent état descriptif de division est situé 24 boulevard Guist'hau, commune de NANTES (44).

Il figure au cadastre de la Commune de NANTES :

Section HS n°185	pour 11a 86ca
Total	11a 86ca

Il joint :

- |                 |                                                  |
|-----------------|--------------------------------------------------|
| - AU NORD-EST   | La parcelle cadastrée section HS n°189           |
| - AU SUD-EST    | La parcelle cadastrée section HS n°184           |
| - AU SUD-OUEST  | Le Boulevard Guist'hau                           |
| - AU NORD-OUEST | Les parcelles cadastrées section HS n°186 et 483 |

**1.2. SERVITUDES**

**A COMPLETER PAR LE NOTAIRE REDACTEUR DE L'ACTE**

**CHAPITRE II**

Article 2

MISE EN COPROPRIETE DU TERRAIN

Le propriétaire comparant aux présentes déclare pour son compte comme pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, qu'il a l'intention de placer sous le régime de la copropriété, les terrains ci-dessus désignés d'une superficie de 1186m<sup>2</sup> d'après les documents cadastraux.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

### CHAPITRE III

#### Article 3 DESIGNATION GENERALE

La désignation générale de l'immeuble faisant l'objet du présent état descriptif de division sera la suivante :

Un ensemble immobilier sis à NANTES (Département de Loire-Atlantique), 24 boulevard Guist'hau.

Cet ensemble immobilier comprend :

- un bâtiment A aspectant le boulevard Guist'hau élevé de quatre étages sur rez-de-chaussée et sous-sol
- un bâtiment B Au Nord Est de l'escalier du bâtiment A
- un bâtiment C au Nord Est du bâtiment A
- un bâtiment E1 au Nord Est du bâtiment C
- un bâtiment E2 au Nord Ouest du bâtiment A
- un bâtiment E3 au Sud Ouest du bâtiment B
- Un local vélos
- Un local poubelles
- Des jardins privatifs
- Un jardin commun

#### Article 4 COMPOSITION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

##### BATIMENT A

- AU SOUS-SOL
  - 10 caves privatives (lots n°9 à 18 inclus)
  - Une circulation A SS commune
  - Un escalier SSA d'accès au rez-de-chaussée du bâtiment A
- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Deux locaux d'activités en partie (rez-de-chaussée lots n°1 et 2)
  - Un porche d'accès au jardin depuis le boulevard Guist'hau
  - Un hall d'entrée au bâtiment A
  - Un escalier A d'accès aux étages du bâtiment A
  - Un escalier SSA pour accès au sous-sol du bâtiment A
- AU 1<sup>ER</sup> ETAGE
  - Deux locaux d'activités en partie (premier étage lots n°1 et 2)
  - Un palier A R1
  - Un escalier A d'accès aux étages du bâtiment A
- AU 2EME ETAGE
  - Deux appartements (lots n°3 et 4)
  - Un palier A R2
  - Un escalier A d'accès aux étages du bâtiment A

---

**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

- AU 3EME ETAGE
  - Deux appartements (lots n°5 et 6)
  - Un palier A R3
  - Un escalier A d'accès aux étages du bâtiment A
- AU 4EME ETAGE
  - Deux appartements (lots n°7 et 8)
  - Un palier A R4
  - Un escalier A d'accès aux étages du bâtiment A

BATIMENT B

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Un local d'activités (lot n°19)

BATIMENT C

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Un local d'activités (lot n°20)

BATIMENT E1

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Un local d'activités (lot n°21)

BATIMENT E2

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Un local d'activités (lot n°22)

BATIMENT E3

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Un local d'activités (lot n°23)

EXTERIEUR

- AU REZ-DE-CHAUSSEE
  - Deux jardins privatifs (lots n°24 et 25)
  - Un jardin commun
  - Un local poubelles
  - Un local vélos

## Article 5

### PLANS

Les plans figuratifs des lots ont été établis par M. Nicolas PAGE, Géomètre-Expert à NANTES, à partir des plans dressés par TRAVAUX ET PATRIMOINE, Julien Mousseau & Mathieu Nicolas, 174 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES, le 18 septembre 2019, phase : Faisa, Réf : I&P0077.

Les surfaces utilisées pour le présent document ont été définies à partir des plans ci-dessus énoncés.

## CHAPITRE IV

### Article 6

#### DIVISION DES IMMEUBLES

L'immeuble objet du présent Etat Descriptif sera divisé en **VINGT CINQ (25) LOTS** se répartissant comme suit :

#### **Bâtiment A :**

Rez-de-chaussée

1er étage

2<sup>ème</sup> étage

3<sup>ème</sup> étage

4<sup>ème</sup> étage

Sous-sol

Partie inférieure lots n°1 et 2 (locaux d'activités)

Partie supérieure lots n°1 et 2 (locaux d'activités)

Lots n°3 et 4 (appartements)

Lots n°5 et 6 (appartements)

Lots n°7 et 8 (appartements)

Lots n°9 à 18 inclus (caves)

#### **Bâtiment B :**

Rez-de-chaussée

Lot n°19 (local d'activités)

#### **Bâtiment C :**

Rez-de-chaussée

Lot n°20 (local d'activités)

#### **Bâtiment E1 :**

Rez-de-chaussée

Lot n°21 (local d'activités)

#### **Bâtiment E2 :**

Rez-de-chaussée

Lot n°22 (local d'activités)

#### **Bâtiment E3 :**

Rez-de-chaussée

Lot n°23 (local d'activités)

#### **Extérieur :**

Rez-de-chaussée

Lots n°24 et 25 (jardins)

CHACUN DE CES LOTS COMPRENDRA :

- le droit de jouissance exclusive et particulière affecté à chaque lot,
- la propriété divise et privative du local composant ce lot
- une quote-part indivise dans la propriété des parties communes générales de l'immeuble,

-----

**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**

**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**

**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**CHAPITRE V****Article 7****REPARTITION DES DROITS DE QUOTE-PART INDIVISE DANS LA PROPRIETE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES****Lot 1**

Dans le bâtiment A, aux rez-de-chaussée et premier étage, un local d'activités comprenant au rez-de-chaussée, une zone d'accueil, une salle de réunion, deux bureaux, un local stockage imprimante, un WC, couloirs et dégagements ; au premier étage, sept bureaux, un local imprimante, un WC, couloirs et dégagements.

Les deux niveaux sont reliés entre eux par un escalier privatif.

Accès direct depuis le porche, première porte à droite ou par le palier du premier étage, porte de gauche.

Et les **MILLE DEUX CENT SOIXANTE-HUIT / DIX-MILLIEMES** **1268 / 10 000e**  
de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 2**

Dans le bâtiment A, aux rez-de-chaussée et premier étage, un local d'activités comprenant au rez-de-chaussée, une zone d'accueil, cinq bureaux, un WC, couloirs et dégagements ; au premier étage, onze bureaux, un local stockage et imprimante, un WC, couloirs et dégagements.

Les deux niveaux sont reliés entre eux par un escalier privatif.

Accès direct depuis le porche, première porte à gauche ou par le palier du premier étage, porte de droite.

Et les **DEUX MILLE CENT QUINZE / DIX-MILLIEMES** **2115 / 10 000e**  
de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 3**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement comprenant une entrée, quatre pièces, un WC, couloirs et dégagements.

Accès depuis le palier du deuxième étage, porte de gauche.

Et les **HUIT CENT TRENTE-HUIT / DIX-MILLIEMES** **838 / 10 000e**  
de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 4**

Dans le bâtiment A, au deuxième étage, un appartement comprenant une entrée, un salon, une cuisine, une salle à manger, deux chambres avec salle de bains commune, une suite parentale avec salle de bains et dressing, un bureau, un WC, couloirs et dégagements.

Accès depuis le palier du deuxième étage, porte de droite.

Et les **MILLE CENT CINQUANTE-DEUX / DIX-MILLIEMES** **1152 / 10 000e**  
de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**Lot 5**

Dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement comprenant une entrée, quatre pièces, un WC, couloirs et dégagements.

Accès depuis le palier du troisième étage, porte de gauche.

Et les **HUIT CENT VINGT-DEUX / DIX-MILLIEMES**

**822 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 6**

Dans le bâtiment A, au troisième étage, un appartement comprenant une entrée, quatre pièces, un WC, couloirs et dégagements.

Accès depuis le palier du troisième étage, porte de droite.

Et les **NEUF CENT CINQUANTE ET UN / DIX-MILLIEMES**

**951 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 7**

Dans le bâtiment A, au quatrième étage, un plateau à aménager en appartement.

Accès depuis le palier du quatrième étage, porte de gauche.

Et les **SEPT CENT VINGT-SEPT / DIX-MILLIEMES**

**727 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 8**

Dans le bâtiment A, au quatrième étage, un plateau à aménager en appartement.

Accès depuis le palier du quatrième étage, porte de droite.

Et les **SEPT CENT QUATRE-VINGT-DIX-NEUF / DIX-MILLIEMES**

**799 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 9**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 1.

Accès depuis l'escalier SSA, à gauche, cave au fond à gauche.

Et les **VINGT / DIX-MILLIEMES**

**20 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 10**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 2.

Accès depuis l'escalier SSA, à gauche, cave au fond en face.

Et les **HUIT / DIX-MILLIEMES**

**8 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 11**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 3.

Accès depuis l'escalier SSA, à gauche, cave au fond à droite.

Et les **QUARANTE-SEPT / DIX-MILLIEMES**

**47 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**Lot 12**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 4.

Accès depuis l'escalier SSA, cave en face.

Et les **DIX-NEUF / DIX-MILLIEMES**

**19 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 13**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 5.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, première cave à gauche.

Et les **DIX-SEPT / DIX-MILLIEMES**

**17 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 14**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 6.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, deuxième cave à gauche.

Et les **VINGT-TROIS / DIX-MILLIEMES**

**23 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 15**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 7.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, cave au fond à gauche.

Et les **CINQUANTE-DEUX / DIX-MILLIEMES**

**52 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 16**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 8.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, cave au fond en face.

Et les **TRENTE-TROIS / DIX-MILLIEMES**

**33 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 17**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 9.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, cave au fond à droite.

Et les **DIX / DIX-MILLIEMES**

**10 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 18**

Dans le bâtiment A, au sous-sol, une cave numérotée 10.

Accès depuis l'escalier SSA, à droite, première cave à droite.

Et les **SEIZE / DIX-MILLIEMES**

**16 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 19**

L'ensemble du bâtiment B à usage d'activités comprenant un bureau.

Accès depuis le lot n°23.

Et les **QUATRE-VINGT-DIX-SEPT / DIX-MILLIEMES**

**97 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**Lot 20**

L'ensemble du bâtiment C à usage d'activités comprenant un bureau et un dégagement.

Accès depuis le lot n°1.

Et les **CENT TREIZE / DIX-MILLIEMES**

**113 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 21**

L'ensemble du bâtiment E1 à usage d'activités comprenant trois bureaux, un espace détente-cuisine et un dégagement.

Accès depuis le lot n°20.

Et les **CINQ CENT DOUZE / DIX-MILLIEMES**

**512 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 22**

L'ensemble du bâtiment E2 à usage d'activités comprenant un espace détente-cuisine.

Accès depuis le lot n°1.

Et les **CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT / DIX-MILLIEMES**

**198 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 23**

L'ensemble du bâtiment E3 à usage d'activités comprenant un espace d'accueil

Accès direct depuis le lot n°25.

Et les **CENT TRENTE-CINQ / DIX-MILLIEMES**

**135 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 24**

En extérieur, un jardin privatif devant le bâtiment E1.

Et les **SEPT / DIX-MILLIEMES**

**7 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**Lot 25**

En extérieur, un jardin privatif devant le lot n°2 et le bâtiment E2.

Et les **VINGT ET UN / DIX-MILLIEMES**

**21 / 10 000e**

de la propriété du sol et des parties communes générales (PCG)

**TOTAL**

**10000 / 10 000e**

Article 8  
**TABLEAU RECAPITULATIF**  
**A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

En application de la loi N°79-2 du 2 Janvier 1979 et de la loi N°98-261 du 6 Avril 1998, la désignation des lots et la répartition des droits de quote-part dans la propriété du sol et des parties communes générales (PCG) sont établies dans le tableau ci-après.

<b>Lot</b>	<b>Bât.</b>	<b>Esc.</b>	<b>Etage</b>	<b>Nature</b>	<b>Quote-part dans la propriété du sol et des PCG (1/10.000èmes)</b>
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1268
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	2115
3	A	A	2ème	Appartement	838
4	A	A	2ème	Appartement	1152
5	A	A	3ème	Appartement	822
6	A	A	3ème	Appartement	951
7	A	A	4ème	Appartement	727
8	A	A	4ème	Appartement	799
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	20
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	8
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	47
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	19
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	17
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	23
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	52
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	33
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	10
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	16
19	B	-	RdC	Local d'activités	97
20	C	-	RdC	Local d'activités	113
21	E1	-	RdC	Local d'activités	512
22	E2	-	RdC	Local d'activités	198
23	E3	-	RdC	Local d'activités	135
24	-	-	RdC	Jardin	7
25	-	-	RdC	Jardin	21
<b>TOTAL</b>					<b>10000</b>

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Article 9

## INDIVISIBILITE DES LOTS - DIVISION - REUNION - CESSION

Les lots composés comme il est dit ci-dessus sont indissociables de la quote-part de parties communes qu'ils comprennent.

Tout partage en nature ou cession partielle est sans effet à l'égard des autres copropriétaires, même après transcription.

De même, si plusieurs fractions d'immeuble appartiennent à un même copropriétaire, elles constituent néanmoins des lots distincts.

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ou aux dispositions législatives ou réglementaires de quelque nature qu'elles soient, la division d'un lot pourra se faire, et la répartition des charges en application de l'article 11 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis entre les fractions de lot sera établie proportionnellement aux surfaces des nouveaux lots par rapport au lot d'origine pour les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes et proportionnellement à l'utilité pour chaque lot en ce qui concerne les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

Dans le cas où la division entraînerait un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives, la modification des charges de toute nature sera soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale statuant à la majorité prévue de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 en application de son article 11.

La réunion des lots entre eux conformément à la destination de l'immeuble est admise sous réserve du respect des règles d'urbanisme et des textes régissant la copropriété.

Toute modification de lot devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'Etat Descriptif de Division ainsi que de l'état de répartition des charges du Règlement de Copropriété.

Nantes, le 3 octobre 2019

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**TITRE II****REGLEMENT DE COPROPRIETE****DESTINATION DE L'IMMEUBLE**

L'immeuble est à usage mixte d'habitation et d'activités de bureaux.

- Les activités artisanales, commerciales et industrielles sont interdites.
- L'exercice d'activités bruyantes, et confessionnelles est interdit.
- L'exercice des professions libérales ainsi que d'activités de bureau à caractère professionnel est autorisé sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires et plus particulièrement, des autorisations pour l'installation d'une activité professionnelle dans des locaux affectés à l'habitation données par la ville de NANTES ou la préfecture.
- Les locaux ne pourront être occupés que conformément à la destination de l'immeuble dans le respect des dispositions administratives et des règles d'urbanisme et de sécurité applicables sur la ville de NANTES.
- D'une façon générale, les locaux d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et mœurs.

Les modes d'occupation de l'immeuble sont définis à l'article 10 du présent règlement de copropriété.

**CHAPITRE PREMIER****Article 1****DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement a pour objet :

1. De déterminer les parties de l'immeuble propriété indivise et collective de tous les copropriétaires, parties restant en état d'indivision forcée et celles qui sont la propriété particulière de chacun.
2. De déterminer les droits particuliers et les charges communes relatifs à l'immeuble.
3. D'une manière générale, 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 copropriétaires, pourvoir à la bonne jouissance et à l'administration de la propriété indivise, régler les rapports de voisinage, organiser le fonctionnement du Syndicat des copropriétaires.

Ce règlement et toutes modifications qui seraient apportées, en respectant les prescriptions prévues par la Loi seront obligatoires pour tous les copropriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droits et ayants cause (et en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nus-proprétaires et usufruitiers et tous les bénéficiaires du droit d'usage et d'habitation), il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Dans tous les contrats translatifs ou déclaratifs de la propriété d'un ou de plusieurs lots, il 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, passés à titre temporaire ou définitif par un copropriétaire ou ses ayants droits, devront comporter l'engagement du bénéficiaire de se conformer aux dispositions du présent règlement.

NOTA : La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 contient des dispositions modifiant La loi du 10 Juillet 1965.

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Ces nouvelles dispositions sont applicables immédiatement pour certaines et devront faire l'objet d'un décret d'application pour d'autres.

## **CHAPITRE DEUX**

### **PARTIES PRIVATIVES - PARTIES COMMUNES - PARTIES MITOYENNES**

#### **Article 2**

#### **PARTIES PRIVATIVES**

##### **2.1 - PARTIES PRIVATIVES**

Sont privatives les parties de l'immeuble qui sont réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties qui font l'objet d'une propriété exclusive et particulière comprennent notamment pour chaque lot mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent et sans que cette énumération purement énonciative soit limitative.

- le droit de jouissance exclusive et particulière attaché à chaque lot,
- les revêtements de sol, y compris les revêtements de sol des balcons.
- tous les enduits intérieurs,
- les cloisons non porteuses, les portes palières,
- les faux plafonds éventuels,
- les fenêtres, les portes-fenêtres, devantures vitrées et les ouvrants avec leur bâti
- les persiennes ou les volets,
- les canalisations intérieures encastrées ou non, à usage privatif jusqu'aux robinets d'arrêt des colonnes montantes y compris lesdits robinets, (AEP, Eaux usées, etc..).
- les installations sanitaires de la salle d'eau, de la salle de bains et des W.C, y compris les meubles vasque.
- les compteurs individuels d'eau, d'électricité et de gaz s'ils existent
- l'évier, la hôte, les plaques de cuisson, le mobilier et autres installations de la cuisine,
- les placards et penderies
- L'ensemble du bâtiment B (gros-œuvre, toiture etc...) est privatif au lot n°19
- L'ensemble du bâtiment C (gros-œuvre, toiture etc...) est privatif au lot n°20
- L'ensemble du bâtiment E1 (gros-œuvre, toiture etc...) est privatif au lot n°21
- L'ensemble du bâtiment E2 (gros-œuvre, toiture etc...) est privatif au lot n°22
- L'ensemble du bâtiment E3 (gros-œuvre, toiture etc...) est privatif au lot n°23

Et généralement, tout ce qui, compris à l'intérieur d'une fraction d'immeuble et de ses dépendances, fera l'objet d'un usage exclusif.

Cette énonciation n'est pas limitative.

### Article 3

#### PARTIES COMMUNES GENERALES

Forment la propriété indivise de tous les copropriétaires, dans la proportion de quote-part indiquée dans le tableau de l'Etat Descriptif de Division figurant au titre I article 8, toutes les parties de l'immeuble qui sont à l'usage de tous les copropriétaires, notamment et dès lors qu'elles existent et sans que cette énumération soit limitative.

- la totalité du sol et les clôtures privatives ou mitoyennes en limite de propriété.
- les droits et obligations attachés aux servitudes bénéficiant à la présente copropriété ou la grevant tels qu'ils résultent notamment de la situation des lieux, des titres, de conventions particulières ou de règles administratives,
- Les canalisations maîtresses d'eaux pluviales, d'eaux usées et divers fluides desservant l'immeuble.
- L'emplacement des branchements de déversement à l'égout et lesdits branchements,
- l'emplacement des compteurs centraux d'eau, de gaz et d'électricité et lesdits compteurs, s'ils existent,
- le local poubelles commun
- le local vélos commun
- le porche du bâtiment A (mais non son gros œuvre qui est une partie commune spéciale au Bâtiment A)

D'une façon générale, toutes les choses ou parties qui ne sont pas affectées à l'usage particulier et exclusif de l'un des copropriétaires de l'immeuble et qui sont communes suivant la loi et les usages. Cette énonciation n'est pas limitative.

### Article 4

#### PARTIES COMMUNES SPECIALES

##### 4-1. PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT A

###### Définition :

Forment la propriété indivise avec indivision forcée des copropriétaires concernés dans la proportion de quote-part indiquée au tableau 4-2, ci-après, toutes les parties du bâtiment A, qui sont à l'usage commun des différents copropriétaires et notamment dès lors qu'elles existent et sans que cette énonciation soit limitative :

- la structure et le gros œuvre du bâtiment A,
- les charpentes et les couvertures du bâtiment A pour chacun d'entre eux.
- les gros murs (façades, pignons et refend) de chacun du bâtiment A.
- le gros œuvre des planchers, à l'exclusion de tout revêtement de sol, du revêtement de plâtre des plafonds, des plafonds suspendus, etc... de chacun du bâtiment A
- les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privatives, sauf les portes d'accès à chaque lot,
- les murs et les cloisons porteurs à l'exception des enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot,
- les éléments ou ornements extérieurs des façades, y compris les balcons (sauf leurs revêtements qui sont privatifs), les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres, à l'exception des fenêtres, portes-fenêtres, persiennes, volets et brise-soleil,
- les chéneaux, dalles et tuyaux d'écoulement des eaux pluviales de chacun des bâtiments
- les canalisations des divers fluides desservant chacun des bâtiments
- les conduits de ventilation et de désenfumage communs éventuels, les gaines de canalisations communes,

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

4-2. Tableau de Répartition des Droits de Quotes-parts dans les Parties Communes Spéciales au bâtiment A :

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	PCS Bâtiment A (1/10.000èmes)
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1421
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	2371
3	A	A	2ème	Appartement	940
4	A	A	2ème	Appartement	1292
5	A	A	3ème	Appartement	922
6	A	A	3ème	Appartement	1067
7	A	A	4ème	Appartement	815
8	A	A	4ème	Appartement	896
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	22
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	9
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	52
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	21
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	20
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	26
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	59
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	38
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	11
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	18
<b>TOTAL</b>					<b>10000</b>

4-3. PARTIES COMMUNES SPECIALES AU HALL A

Définition :

Forment la propriété indivise avec indivision forcée des copropriétaires concernés dans la proportion de quote-part indiquée au tableau 4-4, ci-après, toutes les parties communes spéciales au hall A qui sont à l'usage commun des différents copropriétaires et notamment dès lors qu'elles existent et sans que cette énonciation soit limitative :

- le hall A
- La minuterie du hall A
- Tous les éléments d'équipement nécessaires au bon fonctionnement du hall A
- Les tapis éventuels

Cette liste est énonciative et non limitative.

## 4-4. Tableau de Répartition des Droits de Quotes-parts dans les Parties Communes Spéciales au hall A

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	PCS Hall A (1/10.000èmes)
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1004
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1417
3	A	A	2ème	Appartement	1148
4	A	A	2ème	Appartement	1577
5	A	A	3ème	Appartement	1126
6	A	A	3ème	Appartement	1303
7	A	A	4ème	Appartement	995
8	A	A	4ème	Appartement	1095
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	27
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	11
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	64
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	25
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	24
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	31
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	72
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	46
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	13
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	22
<b>TOTAL</b>					<b>10000</b>

## 4-5. PARTIES COMMUNES SPECIALES A L'ESCALIER A D'ACCES AUX ETAGES DU BATIMENT A

Définition :

Forment la propriété indivise avec indivision forcée des copropriétaires concernés dans la proportion de quote-part indiquée au tableau 4-6, ci-après, toutes les parties communes spéciales à l'escalier A d'accès aux étages du bâtiment A qui sont à l'usage commun des différents copropriétaires et notamment dès lors qu'elles existent et sans que cette énonciation soit limitative :

- La cage d'escalier A d'accès aux étages du bâtiment A
- Les paliers en étages
- La minuterie de l'escalier A
- Tous les éléments d'équipement nécessaires au bon fonctionnement de l'escalier A
- Les tapis éventuels

Cette liste est énonciative et non limitative.

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

4-6. Tableau de Répartition des Droits de Quotes-parts dans les Parties Communes Spéciales à l'escalier A d'accès aux étages du bâtiment A

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	PCS Escalier A (1/10.000èmes)
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1011
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	1426
3	A	A	2ème	Appartement	1156
4	A	A	2ème	Appartement	1588
5	A	A	3ème	Appartement	1179
6	A	A	3ème	Appartement	1364
7	A	A	4ème	Appartement	1084
8	A	A	4ème	Appartement	1192
<b>TOTAL</b>					<b>10000</b>

4-7. PARTIES COMMUNES SPECIALES AU SOUS-SOL

Définition :

Forment la propriété indivise avec indivision forcée des copropriétaires concernés dans la proportion de quote-part indiquée au tableau 4-8, ci-après, toutes les parties communes spéciales au sous-sol qui sont à l'usage commun des différents copropriétaires et notamment dès lors qu'elles existent et sans que cette énonciation soit limitative :

- La cage d'escalier SSA d'accès au sous-sol du bâtiment A
- La circulation A SS desservant les caves
- La minuterie du sous-sol
- Tous les éléments d'équipement nécessaires au bon fonctionnement du sous-sol

Cette liste est énonciative et non limitative.

4-8. Tableau de Répartition des Droits de Quotes-parts dans les Parties Communes Spéciales au sous-sol

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	PCS Sous-Sol (1/10.000èmes)
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	801
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	329
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	1907
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	761
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	713
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	938
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	2139
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	1370
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	393
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	649
<b>TOTAL</b>					<b>10000</b>

-----  
 Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
 NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
 Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Article 5

## SPECIFICITE DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes sont considérées comme un accessoire obligatoire et indispensable des parties de l'immeuble devant appartenir individuellement à chaque copropriétaire.

Elles forment la copropriété avec indivision forcée desdits propriétaires dans les proportions indiquées à l'état descriptif de division.

Article 6

## PARTIES MITOYENNES ENTRE LOTS

Les murs ou cloisons non porteurs séparatifs entre deux lots seront mitoyens entre les lots qu'ils séparent.

**CHAPITRE III****DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES****CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES PRIVATIVES ET  
CELUI DES PARTIES COMMUNES**Article 7

## DISPOSITIONS GENERALES

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que pour autant soit dérogée sa propre responsabilité). Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

Aucun recours ne pourra être exercé contre le syndicat des copropriétaires en cas de vol ou de détérioration d'objets quelconques, momentanément déposés en quelque endroit que ce soit des parties communes, de même qu'en cas de cambriolage dans les locaux.

Aucun recours ne pourra être intenté contre le syndicat des copropriétaires, en cas d'arrêt, pour quelque cause que ce soit, dans le fonctionnement d'un service commun.

**I - USAGE DES PARTIES PRIVEES**Article 8

## REGLE GENERALE

Sous réserve, le cas échéant, des dispositions particulières contenues dans son titre de propriété et inhérentes à des conditions de financement, chaque copropriétaire a, en ce qui concerne les locaux constituant sa propriété privative, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de respecter les lois et règlements en vigueur et de ne pas nuire aux droits

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

des autres copropriétaires, étant spécifié que le copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, de ses fautes, de celles de ses préposés, visiteurs, locataires ou occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants-droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée Générale conformément aux dispositions législatives ou réglementaires.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens. Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

#### Article 9

##### TRAVAUX PARTICULIERS

Tout copropriétaire pourra modifier à ses frais et comme bon lui semble, la disposition intérieure de son local à l'exception de l'usufruitier.

Toutefois, le percement (pour aménagements intérieurs) des gros murs ou des murs de refend, ainsi que tous travaux susceptibles d'intéresser les parties communes ou une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, ne devront être entrepris qu'avec l'accord préalable de l'Assemblée Générale et seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte agréé par l'Assemblée.

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

Le copropriétaire intéressé restera, en tous cas, responsable de tout affaissement, dégradation et dommages quelconques occasionnés par l'exécution des travaux.

#### Article 10

##### MODE D'OCCUPATION

**L'immeuble est à usage mixte d'habitation et d'activités de bureaux.**

- **Les activités artisanales, commerciales et industrielles sont interdites.**
- **L'exercice d'activités bruyantes, et confessionnelles est interdit.**
- **L'exercice des professions libérales ainsi que d'activités de bureau à caractère professionnel est autorisé sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementaires et plus particulièrement, des autorisations pour l'installation d'une activité professionnelle dans des locaux affectés à l'habitation données par la ville de NANTES ou la préfecture.**
- **Les locaux ne pourront être occupés que conformément à la destination de l'immeuble dans le respect des dispositions administratives et des règles d'urbanisme et de sécurité applicables sur la ville de NANTES.**
- **D'une façon générale, les locaux d'habitation ne pourront être occupés que bourgeoisement, par des personnes de bonne vie et mœurs.**
- D'une manière générale, aucun propriétaire ne pourra causer le moindre trouble de jouissance diurne ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause.

Les propriétaires ne pourront apporter aucune modification aux parties du bâtiment qui, bien que formant leur propriété particulière contribuent à l'harmonie du bâtiment et à sa structure ou à la quantité d'air et

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

de jour reçue par les autres locaux. Il en est de même pour les modifications concernant peintures et crépissages extérieurs.

#### Fenêtres :

Il ne pourra être étendu de linge sur les façades de l'immeuble.

Aucun objet ne pourra être posé sur le rebord des ouvertures. Les vases à fleur devront être fixés et reposer sur des dessous étagés de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il faudra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Les barbecues sont interdits sur les fenêtres, balcons et terrasses et d'une façon générale, sur l'ensemble de la copropriété.

#### Plaques professionnelles :

Les emplacements et le type de plaques professionnelles susceptibles d'être apposées sur des parties privatives visibles de l'extérieur devront être agréés par le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic.

#### Enseignes :

A l'exception des façades des lots qui sont ou seraient affectés à usage commercial, professionnel ou d'activité pour lesquelles la pose d'enseigne est autorisée, aucune enseigne ne pourra être installée sur les façades ou les pignons de l'immeuble sauf accord par le syndicat des copropriétaires à la majorité prévue et sous réserve de l'obtention des autorisations administratives ou réglementaires en tant que de besoin.

#### Accès au premier étage des lots n°1 et 2 :

Seul le personnel des locaux d'activités des lots n°1 et 2 est autorisé à emprunter le hall A et l'escalier A pour accéder au premier étage des lots n°1 et 2.

La clientèle des locaux d'activités n°1 et 2 devra obligatoirement accéder à ces lots par le rez-de-chaussée.

#### Jardins privatifs :

Il est interdit au copropriétaire de jardins privatifs de planter des arbres de haute tige ou toute autre installation nécessitant un ancrage ou des fondations sans l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

Afin de conserver l'harmonie générale de l'ensemble immobilier, le jardin devra être régulièrement entretenu par son propriétaire qui aura interdiction d'y entreposer matériel, déchets ou immondices.

#### Règle spécifique à la cave formant le lot n°14

La cave formant le lot n°14 supporte l'implantation du compteur d'eau général de l'immeuble.

Le propriétaire dudit lot n°14 ne pourra pas s'opposer à l'accès à son lot par un intervenant dans le cadre de l'entretien, la réparation, le remplacement et le relevé du compteur.

Toutefois, le propriétaire du lot n°14 devra être prévenu par tout moyen au minimum 8 jours avant la date prévisionnelle de l'intervention.

#### Boîte aux lettres :

Aucune boîte aux lettres supplémentaire ne pourra être installée dans les parties communes, sans autorisation de l'assemblée générale.

#### Antennes de télévision ou de radiodiffusion :

Si l'immeuble n'est pas relié au Réseau Câblé, une antenne collective pourra être installée si elle n'existe pas.

Extrait de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

« Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- Lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du "service antenne numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires. »

#### Canalisations :

Afin d'éviter les fuites et les vibrations dans les canalisations, les robinets de chasse d'eau des WC, les robinetteries des installations notamment des sanitaires devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations effectuées sans délai. Le Syndic pourra faire exécuter les réparations ayant un caractère d'urgence et qui ne seraient pas réalisés par un copropriétaire aux frais de ce dernier. Il l'en préviendra par lettre recommandée et en cas d'absence de compteur individuel pourra lui demander le remboursement de la dépense d'eau supplémentaire évaluée forfaitairement.

#### Gel :

Les occupants sont tenus de prendre toutes dispositions utiles pour éviter la rupture par le gel des compteurs ou canalisations.

#### Tranquillité :

Outre les dispositions qui précèdent à cet égard, les appareils ou équipements, ménagers ou non, susceptibles de donner naissance à des vibrations mécaniques ou acoustiques devront être posés sur un dispositif ou réglés pour empêcher la transmission de ces vibrations.

#### Propreté et Sécurité :

L'exécution de tous règlements d'hygiène de Ville et de Police est obligatoire pour tous.

#### Publicité :

Il est interdit de faire de la publicité sur les façades ou dans quelque partie commune que ce soit. Cependant les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés à la condition de respecter les usages locaux.

#### Radiateurs-Chauffage :

Il ne peut être utilisé que des appareils de chauffage conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à bois, charbon ou fuel, ou de toute autre chaudière à combustion lente est interdite. Dans le cadre de leur chauffage, les occupants des différents lots devront faire leur affaire de l'entretien des installations de chauffage dans leur appartement.

L'usage des bouteilles de gaz butane et propane est strictement interdit, à l'exception des bouteilles de gaz d'alimentation de cuisinières est toléré, sous réserve de respecter les normes de sécurité en vigueur et de pouvoir justifier de la couverture du risque par une attestation d'assurance.

Sous réserve des stipulations précédentes, l'interdiction pourra être levée en partie, s'il est prévu dans le programme immobilier la mise en place de cheminées ou poêles à bois.

Les bouches d'aération et les VMC incluses dans les parties privatives d'un lot devront être régulièrement nettoyées par les occupants des locaux concernés.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Absence prolongée :

En cas d'absence prolongée, il est conseillé aux occupants de laisser les clés de leur logement à une personne effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic.

Le détenteur des clés devra pouvoir pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Travaux sur les parties communes :

Les copropriétaires ou leurs ayants droit devront supporter l'exécution des travaux d'entretien, de réparation, qui seraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de la surveillance ou de l'exécution des travaux, et cela notamment pour les diverses canalisations ou conduits collectifs et unitaires pouvant traverser les locaux de chaque propriétaire ou y aboutir.

En cas de difficultés d'accès consécutives à des aménagements propres au copropriétaire ou occupant, les frais nécessités par le démontage et le remontage de ces aménagements seront entièrement supportés par lui. En cas d'absence prolongée, tout occupant devra organiser le libre accès de son local privatif.

Dans le cas où les travaux entraîneraient des détériorations, il demeure bien entendu que les lieux devront être remis en état, aux frais de la copropriété.

Le raccordement par les copropriétaires sur des réseaux extérieurs à leurs locaux devra impérativement recueillir au préalable l'autorisation de l'Assemblée Générale. Ils devront se conformer aux normes de sécurité et de salubrité pour satisfaire à la législation et réglementation en vigueur.

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semble la distribution intérieure des parties divisées sur lesquelles il exerce son droit, à condition de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les travaux intéressent le gros-œuvre de l'immeuble, apportent une modification aux portes palières, aux cloisons sur couloirs et escaliers, intéressent l'aspect extérieur de l'immeuble de quelque façon que ce soit, ils devront être autorisés par l'assemblée générale statuant dans les conditions de majorité fixées par la loi et le présent règlement de copropriété et sous la surveillance de l'Architecte de la Copropriété dont les honoraires et vacations seront à la charge du copropriétaire faisant effectuer ces travaux.

Ce dernier devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité du bâtiment et sera responsable de toutes les dégradations pouvant résulter de ces dits travaux. Il en est de même si les travaux envisagés contribuent à modifier l'isolation acoustique existante ou l'étanchéité. Les revêtements de sol ne pourront être modifiés qu'à condition que le degré d'insonorité obtenu préalablement à cette modification soit préservé et que cette modification soit validée par l'Assemblée Générale dans les mêmes conditions que précédemment

Conduits de ventilation et d'extraction : il est formellement interdit :

- d'utiliser les conduits de ventilation mécanique ou d'extraction d'air pour l'évacuation des fumées ou le raccordement des hottes aspirantes
- d'obstruer, boucher, déplacer les prises et bouches d'aération et de ventilation créées à l'origine, d'en créer d'autres, de gêner leur fonctionnement ou leur débit, ou modifier la circulation de l'air.

Les occupants devront en assurer l'entretien de façon régulière, pour ne pas nuire au bon fonctionnement de l'installation.

---

**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**

**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**

**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Entretien - Carence :

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

Dispositions diverses :

De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever l'immeuble, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative. Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

Ouverture de lignes :

Le syndic pourra réaliser l'ouverture des lignes électriques ou de téléphones afférentes aux parties communes au nom de la copropriété, pour assurer la bonne marche de la copropriété.

Matières inflammables :

Il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans tous les lots de copropriété.

Surcharge :

Il ne pourra être placé dans les appartements d'objets lourds dont le poids excéderait la limite de charge afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ni lézarder les plafonds.

Animaux :

Tous les animaux bruyants, malfaisants ou malpropres sont interdits dans l'immeuble; les chats, les chiens, et autres animaux familiers sont tolérés, mais tous les dégâts et dégradations qu'ils pourront causer resteront à la charge de leurs propriétaires. Ces derniers devront veiller à ce que les animaux n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble. Ces animaux devront être portés à bras ou tenus en laisse en dehors des parties privatives. Toutefois, les chiens d'attaque désignés dans l'article L211-12 du Code rural sous la mention « Première catégorie » seront interdits dans la copropriété.

Article 11  
DIVISION - REUNION

Dans la mesure où elle n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ni au code de la construction et de l'habitation modifié par la loi S.R.U du 13 décembre 2000 et par la loi ALUR, la division d'un lot pourra se faire, et la répartition des charges entre les fractions sera établie conformément aux dispositions de l'article 10 du Titre I de l'Etat Descriptif de Division.

La réunion de lots entre eux, conformément à la destination de l'immeuble est admise sous réserve du respect des dispositions du même article 9 du Titre I de l'état descriptif de division.

Article 12  
LOCATIONS

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Les copropriétaires pourront louer leur lot comme ils l'entendent mais à des personnes de bonne vie et mœurs, et les baux consentis par eux devront contenir la déclaration par le locataire qu'il se soumet à toutes les obligations énumérées au présent règlement.

Tout copropriétaire n'occupant pas son lot par lui-même restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement et sera responsable envers le Syndicat et les autres copropriétaires des agissements de ses occupants, sauf recours contre ces derniers.

En outre, le copropriétaire doit exiger de son locataire qu'il assure convenablement ses risques locatifs et sa responsabilité civile à l'égard des autres copropriétaires et des voisins; cette obligation doit faire l'objet de mention dans l'acte de location.

Dans le cas où un contrat de bail, d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement.

Le propriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation par lui donnée en précisant le nom du locataire ou de l'occupant.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit. Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

#### Article 13

##### ENTRETIEN

Chaque copropriétaire est tenu de maintenir son lot en bon état d'entretien.

Toutefois, en cas de ravalement de façade, les travaux de peinture et de remplacement ou de réfection sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes seront compris dans les travaux d'ensemble de ravalement et répartis comme lesdits travaux.

Afin de respecter l'aspect et l'harmonie générale de l'immeuble, l'Assemblée Générale arrêtera la couleur des peintures extérieures et le cas échéant la nature des matériaux de remplacement dans le cadre d'opération de ravalement de façade.

En cas de modification des teintes existantes, les copropriétaires demanderont les autorisations administratives préalables.

De même tout remplacement ponctuel d'un élément ouvrant de façade constituant une partie privative devra être réalisé dans le même matériau que celui remplacé.

Les copropriétaires devront souffrir selon les stipulations de l'article 8, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et si besoin est, livrer le passage de leur lot aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés des réparations.

#### Article 14

##### REGLEMENTATION GENERALE

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Les animaux, même domestiques, de nature bruyante, désagréable ou nuisible, sont interdits et en outre les chats et les chiens devront être tenus en laisse ou portés.

Toutes dégradations qu'ils pourraient faire resteront à la charge de leur propriétaire.

Il ne pourra être constitué dans les locaux, aucun dépôt de substances explosives ou inflammables, en quantité supérieure à celle autorisée par les règlements en vigueur et acceptée par les Compagnies d'Assurances.

Les chiens de première catégorie au sens de l'article L211-11 et suivant du Code Rural sont interdits dans la copropriété.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourront être déposés dans les parties communes, sauf autorisation en assemblée générale.

## II - USAGE DES PARTIES COMMUNES

### Article 15

Les copropriétaires devront respecter pour les parties communes les dispositions établies par le présent règlement de copropriété ainsi que l'état d'indivision forcée dans lequel les parties communes sont situées.

Cette indivision est et reste obligatoire dans l'intérêt de tous et les copropriétaires ne peuvent en demander la licitation.

Il ne doit rien être fait qui puisse modifier l'aspect des parties communes, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires prise à la majorité prévue par la loi.

Les stipulations de l'article 7 Dispositions Générales et de l'article 8 du présent règlement de copropriété qui ont trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des parties communes.

D'une manière générale, nul ne pourra, même temporairement encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Les parties communes devront toujours être tenues en parfait état.

Tout transport salissant ou important par un occupant quelconque, ou pour son compte, devra être suivi d'un nettoyage du parcours et de la réparation des dégâts éventuels par leur auteur.

L'Assemblée Générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, sous les conditions de majorité requises par la loi.

D'une manière générale, il ne devra 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 copropriétaire, de son locataire ou de son personnel, seront réparées aux frais du propriétaire intéressé.

### Article 16

#### DISPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES

##### A - CONSTITUTION DES DROITS REELS

Tout acte réalisant ou constatant un droit réel sur un lot devra expressément remplir les conditions fixées par l'article 4 du décret du 17 Mars 1967.

##### B - MUTATION DE PROPRIETE

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Les dispositions du présent article s'appliquent à toute mutation portant sur le droit de copropriété ou sur l'un de ses démembrements, ainsi que dans le cas de constitution d'un droit d'usage, d'habitation ou de jouissance.

#### a - Communication de documents

Mention expresse sera portée dans l'acte de la communication et de l'adhésion du cessionnaire au règlement de copropriété à peine de responsabilité du disposant envers le cessionnaire et le syndicat. Conformément à l'article 4-4 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004, le propriétaire cédant doit porter à la connaissance de l'acquéreur le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que les diagnostics techniques.

#### b - Droits du Syndicat

L'état daté préalablement à la vente de lots de copropriété, le syndic doit transmettre au Notaire chargé de recevoir l'acte à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire vendeur, un état daté constitué de trois parties

1. – le syndic doit, même de manière approximative et sous réserve d'apurement des comptes, indiquer les sommes pouvant rester dues pour le lot considéré, au syndicat des copropriétaires par le copropriétaire cédant, au titre :
  - des provisions exigibles du budget prévisionnel,
  - des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
  - des charges impayées sur les exercices antérieurs,
  - des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 (paiement différé des travaux d'amélioration votés à l'article 30),
  - des avances exigibles,
2. – le syndic doit indiquer d'une manière même approximative et sous réserve d'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur pour le lot considéré à l'égard du copropriétaire cédant au titre :
  - des avances telles que définies par l'article 45-1 nouvellement créé
  - des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme instaurée par la loi SRU (article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)
3. – le syndic indique les **sommes qui vont incomber au nouveau copropriétaire** cédant au titre :
  - des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
  - des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

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

Loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat - Chapitre V - Amélioration du fonctionnement des copropriétés

IV - L'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi rédigé :

« Art 20 : Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

recommandée avec avis de réception (loi S.R.U. adoptée le 21 novembre 2000) dans un délai de quinze jour à compter de la date de transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

« Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

« L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

V - Le présent article entre en vigueur le 1er janvier 1995. Il s'applique aux créances nées antérieurement à son entrée en vigueur.

#### c - Notification des mutations - Election de domicile

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage, d'habitation ou de jouissance, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié sans délai au Syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, atteste ou constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction du lot intéressé, ainsi que l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droits, et le cas échéant, du mandataire comme prévu à l'article 23, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

#### Article 16 bis

#### SERVITUDES

D'une manière générale les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever la copropriété, qu'elles résultent :

- \* des titres de propriété,
- \* des présents état descriptif de division et règlement de copropriété,
- \* des dispositions légales ou réglementaires,
- \* de la situation des lieux.

### **CHAPITRE IV**

#### DIFFERENCIATION ET RECOUVREMENT DES CHARGES

#### Article 17

Les charges incombant aux copropriétaires seront :

- 1° - Privatives,
- 2° - Communes à tous les copropriétaires sans exception,
- 3° - Communes aux seuls copropriétaires concernés.

#### 17-1. CHARGES PRIVATIVES

Les charges privatives comprendront toutes les dépenses relatives aux parties privatives d'un lot telles qu'elles résultent notamment de la définition des parties privatives rapportées à l'article deux du présent Règlement de Copropriété.

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Chacun des propriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront, et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privée, suivant la définition qui en a été donnée ci avant.

Toutefois, et afin de maintenir l'harmonie extérieure de l'immeuble, la réfection des peintures des parties privées qui contribuent à l'aspect général (fenêtres, portes d'entrée, etc...) devra être effectuée dans le cadre d'une opération d'ensemble, tel que prévu à l'article 13 du présent règlement de copropriété. Il en ira de même du remplacement ou de la réfection des éléments privatifs faisant corps avec les parties communes.

Chacun des propriétaires sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouvera à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, notamment pour les embellissements qu'il pourra apporter à ses locaux et paiera les impôts, taxes et contributions afférents aux lots dont il est propriétaire.

Il paiera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien, de tous compteurs individuels, les redevances de fournitures individuelles notamment toutes redevances et abonnements individuels au Réseau Câblé et plus généralement toutes charges ayant un caractère privatif.

## 17-2 CHARGES COMMUNES GENERALES

### 17-2-1. Définition

Sont communes à tous les copropriétaires les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales définies à l'article 3 du présent Règlement de Copropriété. Elles comprennent notamment :

- Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquelles seront assujetties les parties communes générales.
- Les primes d'assurances garantissant les divers risques sur les choses ou parties communes, notamment la couverture des risques incendie, dégâts des eaux et responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires.
- Les frais de fonctionnement du Syndicat dont les frais de convocation de toutes assemblées et de notification du procès verbal.
- Les honoraires du Syndic.
- Les frais d'entretien et de réparations, grosses et menues, afférents aux parties communes générales énumérées à l'article 3, à l'exclusion de ce qui sera dit ci-après pour les éléments d'équipement ou de services communs.
- Les frais d'entretien et de réfection des parties communes générales
- Tous frais des divers ustensiles ou matériels nécessaires pour le nettoyage et l'entretien des parties communes générales.

Cette énumération est énonciative et non limitative.

### 17-2-2. Répartition des charges communes générales

Les charges communes générales ci-dessus seront supportées par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part correspondante figurant au tableau de l'Etat Descriptif de Division, article 8. Elles sont établies conformément aux articles 5 et 10 de la loi sur la copropriété des immeubles bâtis de 1965.

***Etant ici précisé que les charges d'entretien courant (ménage) de l'ensemble des circulations intérieures du bâtiment (y compris escalier, paliers d'étages) seront réparties entre les lots au prorata des quotes-parts de charges communes générales.***

#### 17.4 - CHARGES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT A

##### 17.4.1 - : Définition :

Sont communes à tous les lots concernés, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes spéciales définies à l'article 4.1 du présent règlement de copropriété.

##### 17.4.2 : Répartition des charges spéciales au bâtiment A

Les charges communes spéciales ci-dessus seront supportées par tous les copropriétaires concernés au prorata de la quote-part correspondante figurant au tableau de l'article 4.2 du présent règlement de copropriété.

#### 17.5 - CHARGES COMMUNES SPECIALES AU HALL A

##### 17.5.1 - : Définition :

Sont communes à tous les lots concernés, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes spéciales définies à l'article 4.3 du présent règlement de copropriété.

##### 17.5.2 : Répartition des charges spéciales au hall A

Les charges communes spéciales ci-dessus seront supportées par tous les copropriétaires concernés au prorata de la quote-part correspondante figurant au tableau de l'article 4.4 du présent règlement de copropriété.

#### 17.6 - CHARGES COMMUNES SPECIALES A L'ESCALIER A D'ACCES AUX ETAGES DU BATIMENT A

##### 17.6.1 - : Définition :

Sont communes à tous les lots concernés, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes spéciales définies à l'article 4.5 du présent règlement de copropriété.

##### 17.6.2 : Répartition des charges spéciales d'escalier A d'accès aux étages du bâtiment A

Les charges communes spéciales ci-dessus seront supportées par tous les copropriétaires concernés au prorata de la quote-part correspondante figurant au tableau de l'article 4.6 du présent règlement de copropriété.

#### 17.7 - CHARGES COMMUNES SPECIALES AU SOUS-SOL

##### 17.7.1 - : Définition :

Sont communes à tous les lots concernés, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes spéciales définies à l'article 4.7 du présent règlement de copropriété.

##### 17.7.2 : Répartition des charges spéciales au sous-sol

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Les charges communes spéciales ci-dessus seront supportées par tous les copropriétaires concernés au prorata de la quote-part correspondante figurant au tableau de l'article 4.8 du présent règlement de copropriété.

### Article 18

#### CHARGES D'EQUIPEMENT ET DE SERVICES COMMUNS

Les charges d'équipement et de services communs seront réparties en fonction de l'utilité que les équipements peuvent présenter pour chaque lot.

#### 18.1 - CHARGES D'EAU FROIDE, DE GAZ, D'ELECTRICITE, DE CHAUFFAGE

Les charges d'équipement et de services communs seront réparties en fonction de l'utilité que les équipements peuvent présenter pour chaque lot.

##### **- Charges d'eau froide :**

Les frais de consommations d'eau froide sont individuels et à la charge de chaque copropriétaire desservi. A défaut de compteurs divisionnaires ou de sous-compteurs, les frais de consommation d'eau froide seront répartis au prorata des quotes-parts de charges générales des lots desservis.

##### **- Charges de gaz :**

Les frais de consommations de gaz sont individuels et à la charge de chaque copropriétaire desservi. Les frais de location de compteur étant à la charge de chaque copropriétaire desservi.

##### **- Charges d'électricité :**

Les frais de consommation électrique et de location de compteur sont individuels et à la charge de chaque copropriétaire desservi.

##### **- Charges de chauffage:**

Les charges de chauffages sont individuelles et à la charge de chaque lot desservi.

##### **- Charges de VMC:**

Les charges de VMC sont individuelles et à la charge de chaque lot desservi.

#### 18.2 – CHARGES DU BLOC BOITES AUX LETTRES, DIGICODE, INTERPHONES, ANTENNE DE RADIODIFFUSION

Les frais d'entretien, de réparation et de remplacement des blocs de boîtes aux lettres, du digicode, de l'antenne TV éventuelle et du câble s'il existe seront répartis par parts égales entre les copropriétaires des lots desservis.

Article 19  
REGLEMENT DES CHARGES

1. FINANCEMENT

Les charges sont financées :

- \* Par une avance de trésorerie, égale à deux mois maximum du budget ordinaire de l'exercice précédent, ou à défaut d'exercice précédent, du budget prévisionnel.
- \* En cours d'exercice, par une provision trimestrielle du quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.
- \* En cas de travaux de sauvegarde que le syndic doit faire entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'Assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.
- \* Par une provision ou des provisions spéciales correspondant au financement de travaux ou de dépenses votées par l'Assemblée Générale.
- \* Les sommes versées à titre de provisions ne seront pas productives d'intérêts.

Financement des charges avant la première assemblée générale :

Le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le présent règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Le montant maximum de cette provision en attendant la décision de l'Assemblée Générale sera de 10 000€.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le présent règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

2. RECOUVREMENT DES FONDS

Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dès leur émission, le premier jour de chaque trimestre civil.

Pour le recouvrement de ces sommes, le syndic dispose, sans autorisation de l'assemblée, notamment des procédures de saisie et d'exécution rapide, prévues par l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

3. GARANTIE

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sont garanties par une hypothèque légale au profit du syndicat.

Le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque ou en consentir mainlevée en cas d'extinction de la dette, sans intervention de l'Assemblée Générale.

L'hypothèque légale sera inscrite au service de la publicité foncière du lieu de situation de l'immeuble après mise en demeure restée infructueuse ; elle prendra rang au jour de son inscription et ne pourra être

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

invoquée que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années.

#### Art 19-1

*« Sont garantis par le privilège immobilier spécial prévu à l'article 2374 du code civil : l'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30, les cotisations au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2, les créances afférentes aux travaux de restauration immobilière réalisés en application du c du II de l'article 24, les dommages et intérêts alloués par les juridictions au syndicat des copropriétaires, ainsi que le remboursement des dépens »*

#### Art 19-2

*« A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ou du I de l'article 14-2, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application des mêmes articles 14-1 ou 14-2 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles.*

*« Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé, après avoir constaté, selon le cas, l'approbation par l'assemblée générale des copropriétaires du budget prévisionnel, des travaux ou des comptes annuels, ainsi que la défaillance du copropriétaire, condamne ce dernier au paiement des provisions ou sommes exigibles. »*

*Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article 14-2.*

*Lorsque la mesure d'exécution porte sur une créance à exécution successive du débiteur du copropriétaire défaillant, notamment une créance de loyer ou d'indemnité d'occupation, cette mesure se poursuit jusqu'à l'extinction de la créance du syndicat résultant de l'ordonnance.*

*Si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22. »*

Outre l'hypothèque légale, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des copropriétaires est garantie 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 2.332 1° du Code Civil

#### 4. INDEMNITES DE RETARD

Les sommes dues au syndicat portent intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile. L'intérêt est dû à compter de la mise en demeure, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cet intérêt de retard est dû comme les charges et recouvré de la même manière, avec les mêmes sûretés et garanties.

En outre, les dépenses de toute nature, entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant ainsi que tous dommages-intérêts.

#### 5. ABSENCE D'OCCUPATION - NON USAGE

La contribution de chacun au paiement des diverses charges auxquelles il est assujéti sera due même en l'absence de toute occupation et de tout usage.

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

## 6. AGGRAVATION DES CHARGES

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des gens à leur service, les charges communes, auront à supporter seuls les frais ou dépenses qui seraient ainsi occasionnés. Il pourra notamment en être ainsi, pour les dégâts qui seraient causés aux plantations des abords par les enfants au cours de leurs jeux, et pour les bris de glace des portes d'entrée, ou pour les frais occasionnés par le déplacement ou l'enlèvement des véhicules placés en dehors des aires de stationnement prévues à cet effet.

## 7. OBLIGATION AUX CHARGES EN CAS DE MUTATION DE PROPRIETE

En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu au paiement de toutes les créances du Syndicat, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Conformément à l'article 5 du décret du 17 mars 1967, l'article 6-2 dispose qu'à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel en application de l'article 14-1 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur,
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

L'article 6-3 dispose que toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Le nouveau copropriétaire est débiteur de toutes les sommes qui deviennent liquides et exigibles par le Syndicat après la mutation.

## **CHAPITRE V**

### RISQUES CIVILS - ASSURANCE - SINISTRES

#### Article 20

Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité, soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

Chaque syndicat de copropriétaires est par ailleurs tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

Tout copropriétaire ou tout syndicat des copropriétaires qui se voit opposer un refus de contrat d'assurance, peut saisir le bureau central qui fixera le montant de la prime et la franchise due (code des assurances article L. 215-2).

Les conditions dans lesquels l'entreprise d'assurance intéressée est tenue de garantir les risques seront fixés par décret en Conseil d'Etat, de même que la détermination de la franchise.

Les conditions de constitution et les règles de fonctionnement du bureau central de tarification seront fixées par décret en Conseil d'Etat (code des assurances article L. 215).

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO**, Géomètres Experts Fonciers  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

## Assurance de l'immeuble - Risques divers :

### 1° - Dégâts des eaux :

Une assurance sera contractée collectivement par le syndic au nom du syndicat contre le dégât des eaux pour faire garantir tous les dommages pouvant provenir tant des canalisations et des appareils communs que des canalisations appartenant à chacun des copropriétaires, des infiltrations à travers la toiture, ou des engorgements de canalisations.....

Cette assurance couvrira les dommages immobiliers tant pour les parties communes que pour les parties divisées, le recours des copropriétaires, le recours des voisins contre la collectivité ou l'un des copropriétaires pris en leur seule qualité de propriétaires. Les voisins étant soit les copropriétaires entre eux, soit les propriétaires ou occupants des immeubles avoisinants. En conséquence, ne seront pas compris dans l'assurance, les dommages causés aux biens des voisins, lorsque la responsabilité de l'auteur sera engagée en sa seule qualité d'occupant (voir 7° ci-dessous).

### 2° - Incendie – autres risques :

L'immeuble devra toujours être régulièrement assuré contre :

- les risques d'incendie, d'explosion (due au gaz en particulier), y compris les dommages dus à la fumée ou à l'intervention des pompiers.
- les risques naturels tels que la foudre, la tempête, la grêle, les catastrophes naturelles ou technologiques.
- les actes de terrorisme.
- les vols.
- le bris de glaces (portes vitrées du hall,....)
- ...

Cette assurance sera faite par le syndic, tant pour les parties communes que pour les parties de l'immeuble appartenant divisément à chaque copropriétaire.

Toutefois, ainsi qu'il a été dit à l'article 49, chaque copropriétaire supportera le complément de prime dû en raison d'un risque particulier en rapport avec son action, soit en souscrivant une police individuelle et complémentaire, soit en prenant en charge la surprime ainsi représentée par la police générale.

D'une manière générale, le contrat d'assurance devra prévoir une clause de renonciation à recours et une clause précisant que les copropriétaires sont considérés comme des tiers entre eux en cas de dommages aux biens de l'un d'eux.

### 3° - Responsabilité civile :

Une assurance contre les accidents pouvant mettre en jeu la responsabilité civile de la collectivité de l'un des copropriétaires du fait de l'immeuble vis-à-vis des copropriétaires ou des voisins ou vis-à-vis de tiers, sera contractée par les soins du syndic

### 4° - Législation sociale et accident du travail :

Le syndic devra se conformer à toutes les dispositions législatives réglementaires ou autres en vigueur en matière sociale et notamment en matière de sécurité sociale.

### 5° - Polices :

Le syndicat établira et signera tous les contrats au nom du syndicat et sera chargé du paiement des primes. Chaque propriétaire pourra se faire délivrer à ses frais, auprès de la compagnie d'assurances, un exemplaire des polices.

---

**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**

**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**

**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

#### 6° - Répartition des primes :

Les primes et frais relatifs à ces différentes assurances seront acquittés par le syndic comme charges communes générales et incomberont, comme indiqué à l'article 14, aux copropriétaires dans la proportion de leur fraction de copropriété indivise. C'est également dans cette proportion que sera supportée toute condamnation à des dommages-intérêts par suite de défaut ou d'insuffisance d'assurance.

Toute prime ou augmentation de prime occasionnée par un ou plusieurs copropriétaires sera mise par le syndic à la charge du ou des dits copropriétaires.

#### 7° - Assurance particulière :

La participation des copropriétaires dans le paiement des primes de leurs assurances ne dégage pas leur responsabilité de celle qu'ils ont en tant qu'occupants pour tous les faits personnels qui leur seraient imputables.

Il appartient, dès lors, à chacun d'eux de se couvrir de sa responsabilité civile propre, étrangère à la communauté.

Il appartiendra aux copropriétaires de s'assurer eux-mêmes contre tous les risques qui ne seraient pas prévus ci-dessus ou contre lesquels l'assemblée générale n'aurait pas décidé de se garantir et de communiquer au syndic leurs attestations d'assurance.

De même encore, les copropriétaires qui estimeraient que l'assurance est faite pour un chiffre insuffisant auront toujours la faculté de souscrire pour leur compte personnel, une assurance complémentaire pour les choses communes et leur propriété privée, mais supporteront seuls les frais et primes ; par contre, ils auront droit à l'excédent de l'indemnité qui pourrait être allouée par suite de cette assurance complémentaire s'il était établi que l'assurance principale était insuffisante.

Le mobilier personnel, les installations spéciales, les embellissements et décorations intérieurs, le recours des locataires, les risques de voisinage vis-à-vis des autres copropriétaires en ce qui concerne les meubles et objets mobiliers la privation de jouissance, la perte de loyer n'étant pas comprise dans les assurances précédemment, chaque propriétaire restera tenu de s'en assurer personnellement.

En cas de location, le copropriétaire devra exiger de son locataire, la justification d'une assurance sur risques locatifs à une compagnie notoirement solvable.

#### Indemnités :

En cas de sinistre survenant à l'immeuble ; les indemnités à allouer en vertu des polices générales d'assurances contre l'incendie seront encaissées par le syndic assisté d'un copropriétaire désigné par l'assemblée générale des copropriétaires dont les parties privées de l'immeuble auront été sinistrées.

Le syndic aura la charge d'effectuer le dépôt en banque des indemnités reçues des compagnies d'assurances, en se conformant pour ce dépôt aux décisions de l'assemblée.

Les indemnités de sinistre seront affectées par priorité aux réparations ou la reconstruction. Au cas où elles seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état telle qu'elle sera finalement décidée par l'assemblée générale, cette dernière décidera de l'affectation de l'excédent.

#### Article 21

#### SINISTRE - RECONSTRUCTION

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

En cas de destruction totale ou partielle, la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 22

#### OPPOSABILITE - HYPOTHEQUES

L'exécution des conventions de l'article 21 ci-dessus et des décisions prises en conformité par l'Assemblée Générale, étant d'un intérêt commun à tous les copropriétaires et formant un tout indivisible entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutoires tant contre tous les copropriétaires, mêmes absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels à chacun d'eux.

En conséquence, le copropriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part divise et des parts indivises dans la présente copropriété devra donner connaissance de l'article 21 à son créancier. Il devra obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directement, sans son concours et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, 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 dont, dans ce cas, la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer à leurs frais leur architecte, pour la surveillance des travaux après sinistre, total ou partiel.

## CHAPITRE VI

### SYNDICAT DES PROPRIETAIRES

#### ASSEMBLEES GENERALES

##### Article 23

#### SYNDICAT - DENOMINATION - DUREE - SIEGE REPRESENTATION DU SYNDICAT

##### 1° - Syndicat

Les différents copropriétaires des locaux composant la copropriété sont, conformément à l'article 14 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, obligatoirement et de plein droit groupés en un Syndicat, doté de la personnalité civile, qui a pour but de prendre les mesures d'application collective concernant la jouissance, l'administration et la conservation de toutes les parties communes et de pourvoir à la gestion de ces parties communes, en ce qui concerne les points que le présent règlement ou les dispositions législatives et réglementaires n'auraient pas prévus.

##### 2° - Dénomination - durée - siège

La dénomination du syndicat des copropriétaires sera « Syndicat de la résidence 24 boulevard Guist'hau », et durera tant que ledit immeuble sera divisé en fractions appartenant à des copropriétaires différents.

Son siège est fixé chez le syndic.

##### 3° Représentation du Syndicat

Le syndicat est représenté par le Syndic qui agit en son nom et pour son compte et dispose à cet effet des pouvoirs qui lui ont été donnés par le présent règlement, la loi et toutes délibérations de l'Assemblée Générale.

##### Article 24

#### ASSEMBLEE GENERALE

##### 1° - Convocations

Le Syndic convoquera l'Assemblée Générale chaque fois qu'il le jugera utile, et au moins une fois l'an.

Il devra la convoquer en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite, sous les formes prévues au 2° ci-après, soit par le Conseil Syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires. Cette demande de convocation précisera les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée est demandée.

Faute par lui de déférer à la demande de convocation, et huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, cette convocation sera valablement faite par le Président du Conseil Syndical ; faute par ce dernier de procéder à la convocation tout copropriétaire peut se faire habiliter par le Président du Tribunal de Grande Instance à l'effet de provoquer ladite convocation.

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Lorsqu'elle n'est pas faite par lui, la convocation de l'Assemblée est notifiée au Syndic.

L'assemblée ainsi convoquée statuant à la majorité prévue à l'article 26 pourra provoquer la révocation du Syndic, sans aucune indemnité.

Pour que les délibérations de l'Assemblée soient valables, tous les copropriétaires devront avoir été régulièrement convoqués dans les conditions fixées ci-dessus.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat.

### 2° - Forme et délai de convocation

Les convocations seront adressées à domicile, par lettres recommandées avec demande d'avis de réception ou remises contre récépissé ou par voie électronique sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires.

Elles devront être notifiées ou remises au moins vingt et un jour sauf urgence, avant la réunion et indiqueront les lieu, date et heure ainsi que l'ordre du jour.

A tout moment un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical peut notifier au syndic la ou les questions dont il demande qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de l'Assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié par l'article 6 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

Les questions non inscrites à l'ordre du jour ne peuvent faire l'objet de décisions, elles peuvent seulement être examinées par l'Assemblée générale sans aucun effet décisoire. En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire, jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

### 3°- Notifications à joindre avec la convocation à l'assemblée générale.

L'article 11 du décret du 17 mars 1967, modifié depuis par décrets est désormais rédigé comme suit :

- Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

#### **I.-Pour la validité de la décision :**

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;

-----  
Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ainsi que les conditions générales et particulières du projet de contrat et la proposition d'engagement de caution mentionné au deuxième alinéa de [l'article 26-7](#) de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à [l'article 26-4](#) de cette loi ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux [articles 14-1](#) (2e et 3e alinéa), [14-2](#) (2e alinéa), [18](#) (7e alinéa), [24](#) (alinéas 2 et 3), [25,26](#), [30](#) (alinéas 1er, 2 et 3), [35,37](#) (alinéas 3 et 4) et [39](#) de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de [l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965](#) et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot ;

12° Les projets des conventions et l'avis du conseil syndical mentionnés au troisième alinéa de [l'article 41-6](#) de la loi du 10 juillet 1965 ou le projet de résolution portant délégation en application du deuxième alinéa de cet article ;

13° Le rapport mentionné au troisième alinéa de [l'article 41-1](#) de la loi du 10 juillet 1965.

## II.-Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du [deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965](#) ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du troisième alinéa de l'article 41-6 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au [second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de [l'article 41-7](#) de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

#### 4° - Mandataires

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit.

Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale :

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

#### 5° - Indivision

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, quelle qu'en soit la forme, celles-ci devront déléguer l'une d'elles ayant domicile réel ou élu en France métropolitaine, pour les représenter ; faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu, sauf au syndic à demander au Président du Tribunal de Grande Instance la nomination d'un mandataire commun, s'il le juge utile à l'intérêt de la copropriété.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent, relatif à l'indivision, seront également applicables.

#### 6° - Président / Assesneur

Il sera procédé à l'élection d'un Président et d'un Assesneur élus par l'Assemblée.

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Ne peuvent présider l'assemblée générale,

- 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ;
- 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ;
- 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ;
- 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

#### Article 25

##### DELIBERATIONS

#### 1° - Voix

Chaque copropriétaire disposera d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possédera une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il disposera sera réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

#### 2° - Mode de votation

Le vote aura lieu soit sur appel nominal, soit à bulletin nominatif, soit à mainlevée, sous réserve, dans ce dernier cas, que soient respectées les dispositions légales concernant l'établissement du procès-verbal visé ci-après article 27.

#### Article 26

##### MAJORITES

Les majorités de votes effectués en assemblée générale des copropriétaires sont définies notamment aux articles 24, 25 et 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété auxquels renvoient les autres articles de ladite loi.

#### Article 27

##### PROCES-VERBAUX - COPIES

#### 1° Procès-verbaux

Conformément à la réglementation en vigueur, il sera dressé procès-verbal de la délibération qui sera signé à la fin de la séance par les membres du bureau, son Président, son Secrétaire et les scrutateurs le cas échéant. Les copies à fournir en justice ou ailleurs seront signées par le Syndic.

La feuille de présence constitue une annexe au procès verbal.

#### 2° - Opposabilité

Les décisions régulièrement prises et notifiées obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'ont pas été représentés à l'Assemblée et les incapables.

Les actions qui ont pour objet de constater les décisions de l'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

### 3° - Droit de lever des copies

Les copropriétaires pourront toujours demander au Syndic qu'il leur soit délivré, à leur frais, copies des décisions prises par les assemblées.

## CHAPITRE VII

### SYNDIC - CONSEIL SYNDICAL

#### Article 28

#### SYNDIC

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat qui existe entre les copropriétaires. Il est nommé et révoqué par l'Assemblée Générale, qui fixe la durée de sa fonction, conformément à la réglementation en vigueur.

Le syndic provisoire, en attendant la 1ère Assemblée Générale sera le cabinet

#### Rappel de l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 :

*Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.*

*Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.*

*A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble.*

*Dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic.*

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 juillet 1965.

## Article 29

### CONSEIL SYNDICAL

Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et 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 cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret.

Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

## CHAPITRE VIII

### DISPOSITIONS DIVERSES

#### Article 30

#### INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées dans le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreinte pourra être intentée par le Syndic au nom du Syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages intérêts ou astreintes sera touché par le Syndic et dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

#### Article 31

#### PUBLICITE

Les présentes seront publiées au service de la publicité foncière de NANTES.

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

#### Article 32

#### IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

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

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

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

Tous pouvoirs sont donnés au notaire soussigné et/ou à tous collaborateur de l'Office Notarial à l'effet d'effectuer la déclaration d'immatriculation du syndicat des copropriétaires.

### **Rappel des principales obligations liées à l'immatriculation des copropriétés**

#### **Obligation du syndic provisoire**

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

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

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

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

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

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

Nantes, le 3 octobre 2019

---

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

## ANNEXES

### MODE DE CALCUL DES CHARGES DE LA COPROPRIETE

-----

Conformément aux dispositions de la loi S.R.U adoptée le 13 décembre 2000, qui dispose qu'à partir du 31 décembre 2002, tout règlement de copropriété publié doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes parts des parties communes et des charges, il est indiqué ci-dessous les tableaux récapitulatifs de calcul des quotes parts de droits et de charges.

#### I – ELEMENTS ET METHODOLOGIE

##### 1.1 – Eléments pris en compte :

Conformément aux articles 5 et 10 de la loi de 10 juillet 1965 sur la copropriété des immeubles bâtis, les éléments pris en compte pour le calcul des quotes-parts sont les suivants :

La superficie du lot : Les superficies de lot dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m (S2) sont prises en compte pour moitié.

La situation du lot

La consistance du lot.

##### 1.2 – Méthode :

En fonction des éléments pris en compte il est appliqué un coefficient de pondération suivant les usages tel qu'indiqué dans les tableaux ci-dessous :

##### 1.3 - Légende des tableaux

<b>Lot</b>	Numéro de lot de copropriété
<b>Bat</b>	Bâtiment
<b>NAT</b>	Destination du lot (appartement, commerce, parking, cave, local vélo...)
<b>ETG</b>	Etage où est situé le lot
<b>S1 h&gt;1,80</b>	Superficie du lot, figurant sur les plans de vente
<b>S2 h&lt;1,80</b>	Superficie des locaux dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m <i>Ces superficies sont pondérées à 0,50</i>
<b>SP</b>	Superficie pondérée du lot $SP = S1 + S2 \times 0,50$
<b>NAT</b>	Coefficient de nature du lot
<b>ETG</b>	Coefficient d'étage du lot
<b>Coef. Def</b>	Coefficient définitif appliqué $Coef. DEF = (Coef. NAT \times Coef. ETG) / 10000$
<b>SP<sup>2</sup></b>	Superficie totale pondérée $SP^2 = SP \times Coef. DEF$

-----

Etat Descriptif de division et règlement de copropriété

NANTES – 24 boulevard Guist'hau

Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers

BP 48746 44187 NANTES Cedex 4

Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**I – QUOTE PARTS DE DROITS DANS LA PROPRIETE DU SOL ET DES PARTIES COMMUNES GENERALES**

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	PCG
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	190.40	0.00	190.40	100	100	1.00	190.40	1268
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	317.50	0.00	317.50	100	100	1.00	317.50	2115
3	A	A	2ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	102	1.02	125.87	838
4	A	A	2ème	Appartement	169.60	0.00	169.60	100	102	1.02	172.99	1152
5	A	A	3ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	100	1.00	123.40	822
6	A	A	3ème	Appartement	142.80	0.00	142.80	100	100	1.00	142.80	951
7	A	A	4ème	Appartement	101.80	19.10	111.35	100	98	0.98	109.12	727
8	A	A	4ème	Appartement	110.20	24.50	122.45	100	98	0.98	120.00	799
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	10.00	0.00	10.00	30	98	0.29	2.94	20
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	4.10	0.00	4.10	30	98	0.29	1.21	8
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	23.80	0.00	23.80	30	98	0.29	7.00	47
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	9.50	0.00	9.50	30	98	0.29	2.79	19
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	8.90	0.00	8.90	30	98	0.29	2.62	17
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	11.70	0.00	11.70	30	98	0.29	3.44	23
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	26.70	0.00	26.70	30	98	0.29	7.85	52
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	17.10	0.00	17.10	30	98	0.29	5.03	33
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	4.90	0.00	4.90	30	98	0.29	1.44	10
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	8.10	0.00	8.10	30	98	0.29	2.38	16
19	B	-	RdC	Local d'activités	14.60	0.00	14.60	100	100	1.00	14.60	97
20	C	-	RdC	Local d'activités	17.00	0.00	17.00	100	100	1.00	17.00	113
21	E1	-	RdC	Local d'activités	76.80	0.00	76.80	100	100	1.00	76.80	512
22	E2	-	RdC	Local d'activités	29.80	0.00	29.80	100	100	1.00	29.80	198
23	E3	-	RdC	Local d'activités	20.20	0.00	20.20	100	100	1.00	20.20	135
24	-	-	RdC	Jardin	36.00	0.00	36.00	3	100	0.03	1.08	7
25	-	-	RdC	Jardin	104.00	0.00	104.00	3	100	0.03	3.12	21
<b>TOTAL</b>												<b>10000</b>

**II – QUOTE PARTS DE CHARGES DANS LES PARTIES COMMUNES GENERALES**

Les charges communes générales se calculent suivant les critères du tableau ci-dessus.

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**III – QUOTE PARTS DE CHARGES DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU BATIMENT A**

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	Bât. A
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	190.40	0.00	190.40	100	100	1.00	190.40	1421
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	317.50	0.00	317.50	100	100	1.00	317.50	2371
3	A	A	2ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	102	1.02	125.87	940
4	A	A	2ème	Appartement	169.60	0.00	169.60	100	102	1.02	172.99	1292
5	A	A	3ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	100	1.00	123.40	922
6	A	A	3ème	Appartement	142.80	0.00	142.80	100	100	1.00	142.80	1067
7	A	A	4ème	Appartement	101.80	19.10	111.35	100	98	0.98	109.12	815
8	A	A	4ème	Appartement	110.20	24.50	122.45	100	98	0.98	120.00	896
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	10.00	0.00	10.00	30	98	0.29	2.94	22
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	4.10	0.00	4.10	30	98	0.29	1.21	9
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	23.80	0.00	23.80	30	98	0.29	7.00	52
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	9.50	0.00	9.50	30	98	0.29	2.79	21
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	8.90	0.00	8.90	30	98	0.29	2.62	20
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	11.70	0.00	11.70	30	98	0.29	3.44	26
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	26.70	0.00	26.70	30	98	0.29	7.85	59
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	17.10	0.00	17.10	30	98	0.29	5.03	38
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	4.90	0.00	4.90	30	98	0.29	1.44	11
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	8.10	0.00	8.10	30	98	0.29	2.38	18
<b>TOTAL</b>												<b>10000</b>

**IV – QUOTE PARTS DE CHARGES DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU HALL A**

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	Hall A
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	110.10	0.00	110.10	100	100	1.00	110.10	1004
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	155.30	0.00	155.30	100	100	1.00	155.30	1417
3	A	A	2ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	102	1.02	125.87	1148
4	A	A	2ème	Appartement	169.60	0.00	169.60	100	102	1.02	172.99	1577
5	A	A	3ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	100	1.00	123.40	1126
6	A	A	3ème	Appartement	142.80	0.00	142.80	100	100	1.00	142.80	1303
7	A	A	4ème	Appartement	101.80	19.10	111.35	100	98	0.98	109.12	995
8	A	A	4ème	Appartement	110.20	24.50	122.45	100	98	0.98	120.00	1095
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	10.00	0.00	10.00	30	98	0.29	2.94	27
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	4.10	0.00	4.10	30	98	0.29	1.21	11
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	23.80	0.00	23.80	30	98	0.29	7.00	64
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	9.50	0.00	9.50	30	98	0.29	2.79	25
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	8.90	0.00	8.90	30	98	0.29	2.62	24
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	11.70	0.00	11.70	30	98	0.29	3.44	31
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	26.70	0.00	26.70	30	98	0.29	7.85	72

-----  
**Etat Descriptif de division et règlement de copropriété**  
**NANTES – 24 boulevard Guist'hau**  
**Dossier : N.157.2018–Octobre 2019**

**SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers**  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	Hall A
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	17.10	0.00	17.10	30	98	0.29	5.03	46
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	4.90	0.00	4.90	30	98	0.29	1.44	13
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	8.10	0.00	8.10	30	98	0.29	2.38	22
<b>TOTAL</b>												<b>10000</b>

#### **V – QUOTE PARTS DE CHARGES DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES A L'ESCALIER A D'ACCES AUX ETAGES**

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	Esc. A
1	A	A	RdC-1er	Local d'activités	110.10	0.00	110.10	100	100	1.00	110.10	1011
2	A	A	RdC-1er	Local d'activités	155.30	0.00	155.30	100	100	1.00	155.30	1426
3	A	A	2ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	102	1.02	125.87	1156
4	A	A	2ème	Appartement	169.60	0.00	169.60	100	102	1.02	172.99	1588
5	A	A	3ème	Appartement	123.40	0.00	123.40	100	104	1.04	128.34	1179
6	A	A	3ème	Appartement	142.80	0.00	142.80	100	104	1.04	148.51	1364
7	A	A	4ème	Appartement	101.80	19.10	111.35	100	106	1.06	118.03	1084
8	A	A	4ème	Appartement	110.20	24.50	122.45	100	106	1.06	129.80	1192
<b>TOTAL</b>												<b>10000</b>

#### **VI – QUOTE PARTS DE CHARGES DANS LES PARTIES COMMUNES SPECIALES AU SOUS-SOL**

Lot	Bât.	Esc.	Etage	Nature	S1	S2	SP	NAT	ETG	Coeff Déf.	SP <sup>2</sup>	SS
9	A	SSA	SS-1	Cave 1	10.00	0.00	10.00	30	98	0.29	2.94	801
10	A	SSA	SS-1	Cave 2	4.10	0.00	4.10	30	98	0.29	1.21	329
11	A	SSA	SS-1	Cave 3	23.80	0.00	23.80	30	98	0.29	7.00	1907
12	A	SSA	SS-1	Cave 4	9.50	0.00	9.50	30	98	0.29	2.79	761
13	A	SSA	SS-1	Cave 5	8.90	0.00	8.90	30	98	0.29	2.62	713
14	A	SSA	SS-1	Cave 6	11.70	0.00	11.70	30	98	0.29	3.44	938
15	A	SSA	SS-1	Cave 7	26.70	0.00	26.70	30	98	0.29	7.85	2139
16	A	SSA	SS-1	Cave 8	17.10	0.00	17.10	30	98	0.29	5.03	1370
17	A	SSA	SS-1	Cave 9	4.90	0.00	4.90	30	98	0.29	1.44	393
18	A	SSA	SS-1	Cave 10	8.10	0.00	8.10	30	98	0.29	2.38	649
<b>TOTAL</b>												<b>10000</b>

-----  
 Etat Descriptif de division et règlement de copropriété  
 NANTES – 24 boulevard Guist'hau  
 Dossier : N.157.2018–Octobre 2019

SCP AIR&GEO, Géomètres Experts Fonciers  
 BP 48746 44187 NANTES Cedex 4  
 Tel : 02.40.46.23.80 / nantes@airegeo.fr

**VILLE DE NANTES (44)**  
**24 boulevard Guist'hau**  
**Section HS n°185**



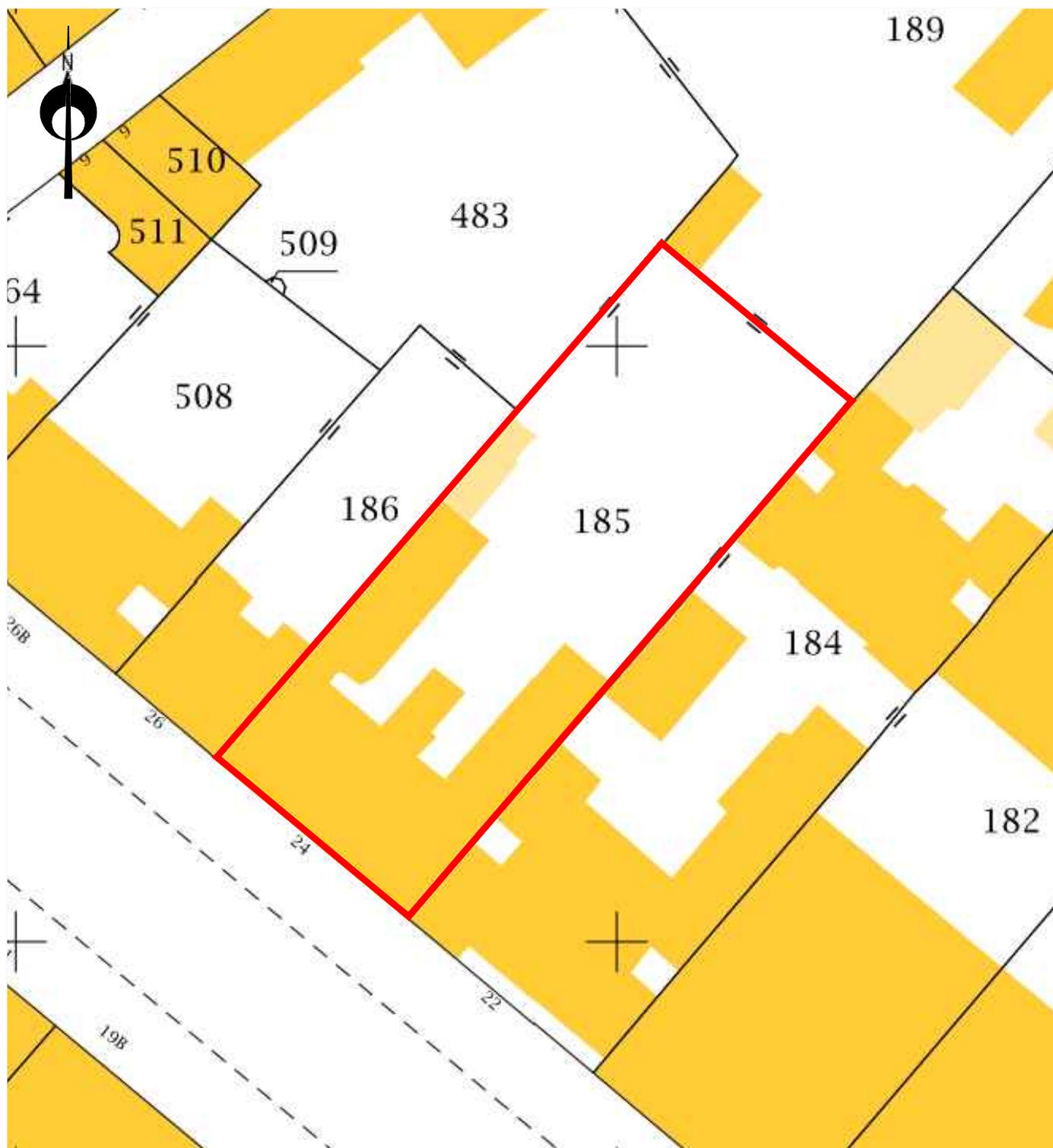
Dossier : N.157.2018  
Levé le : -  
Edité le : 02/10/2019  
Echelle : Sans  
Format : A3

**PLAN DE SITUATION**

**AIR & GEO**  
Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Agence NANTES  
BP 48746  
44187 NANTES cedex 04  
Tél. 05 40 46 23 80  
nantes@airegeo.fr

**VILLE DE NANTES (44)**  
**24 boulevard Guist'hau**  
**Section HS n°185**

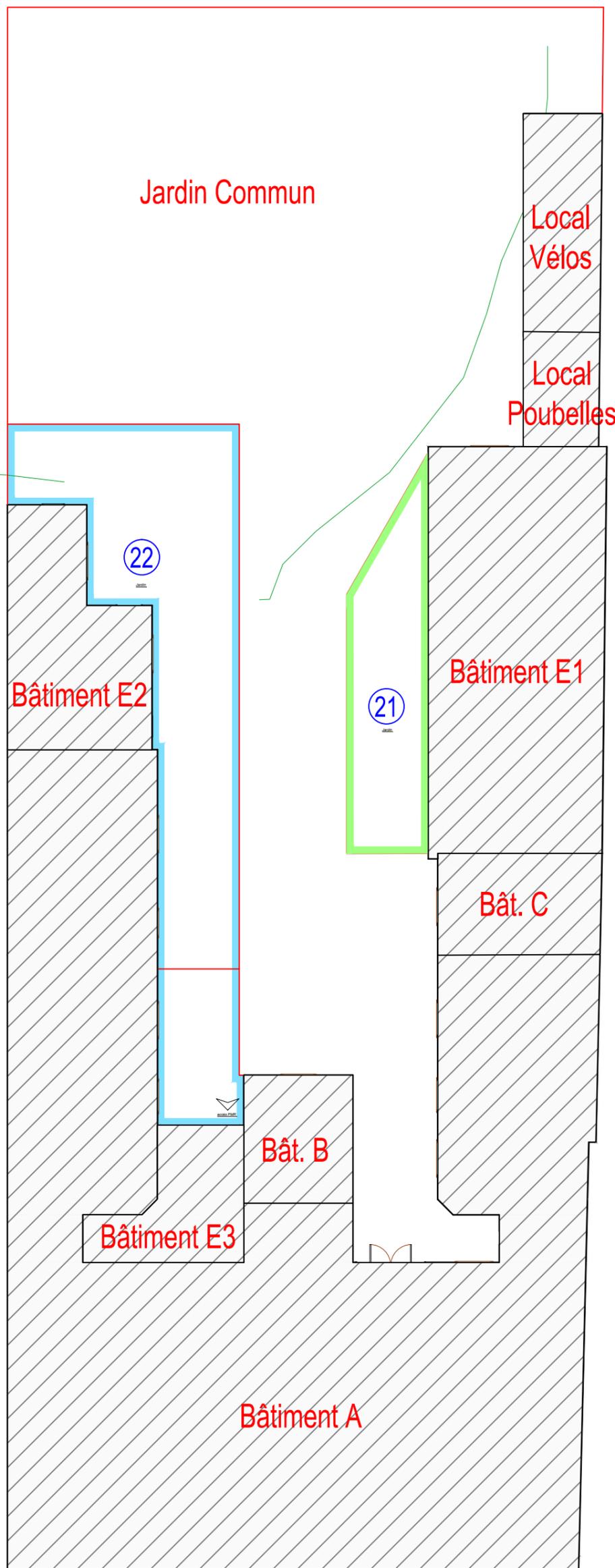


Dossier : N.157.2018  
Levé le : -  
Edité le : 02/10/2019  
Echelle : Sans  
Format : A3

**EXTRAIT CADASTRAL**  
**Section HS**

**AIR & GEO**  
Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Agence NANTES  
BP 48746  
44187 NANTES cedex 04  
Tél. 05 40 46 23 80  
nantes@airegeo.fr



*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Plan Masse**

**VILLE DE NANTES (44)**  
**24 boulevard Guist'hau**  
**Section HS n°185**

Les plans figuratifs des lots ont été établis par M. Nicolas PAGE, Géomètre-Expert à NANTES, à partir des plans dressés par TRAVAUX ET PATRIMOINE, Julien Mousseau & Mathieu Nicolas, 174 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES, le 18 septembre 2019, phase : Faisa, Réf : I&P0077.



*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Rez-de-Chaussée**

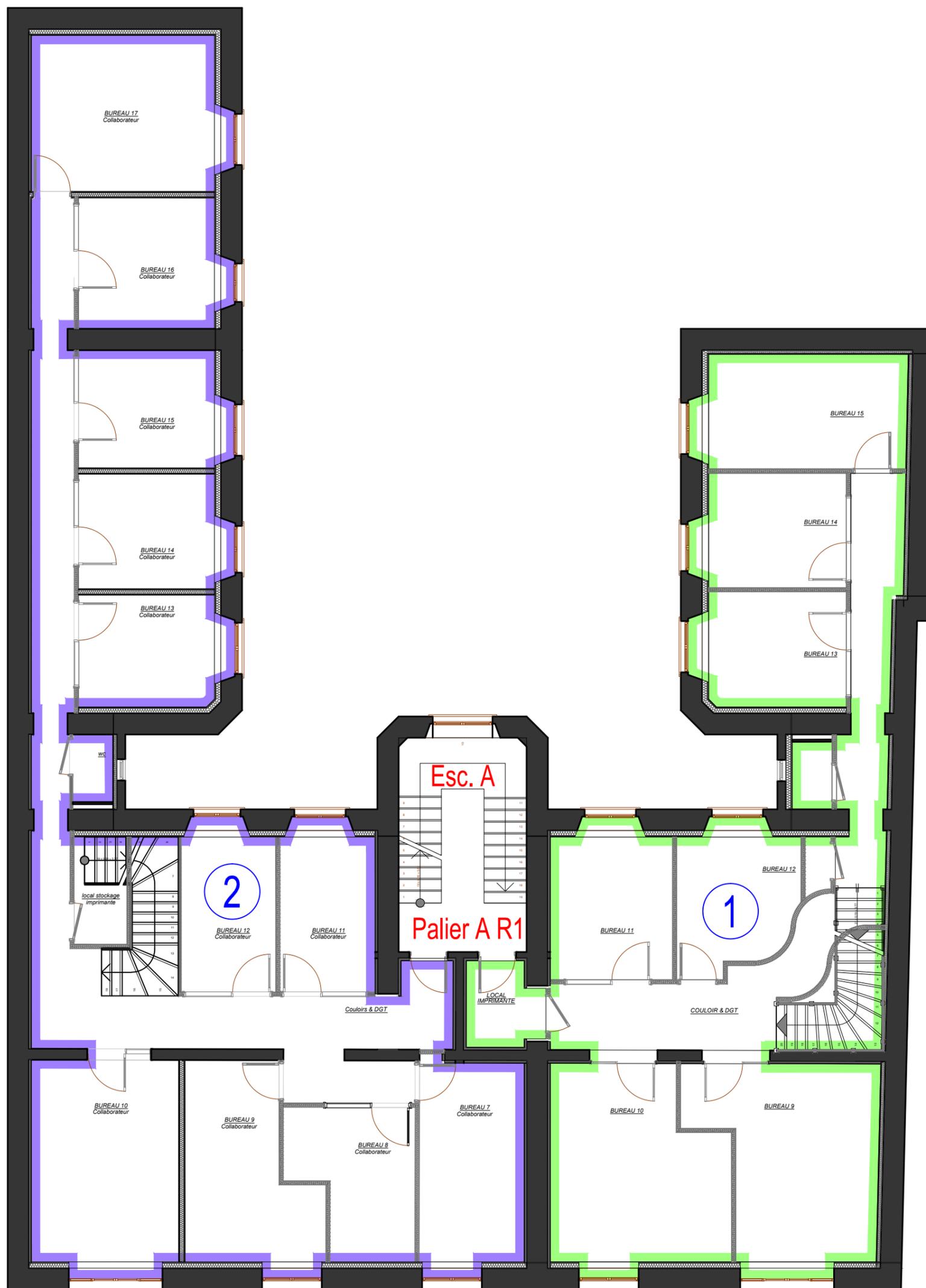
Dossier : N.157.2018  
 Levé le : -  
 Edité le : 02/10/2019  
 Echelle : 1/125è  
 Format : A3

**AIR & GEO**  
 Aménagement Ingénierie Réalisation  
 Géomètres-Experts-Fonciers

Agence NANTES  
 BP 48746  
 44187 NANTES cedex 04  
 Tél. 05 40 46 23 80  
 nantes@airegeo.fr

**VILLE DE NANTES (44)**  
**24 boulevard Guist'hau**  
**Section HS n°185**

Les plans figuratifs des lots ont été établis par M. Nicolas PAGE, Géomètre-Expert à NANTES, à partir des plans dressés par TRAVAUX ET PATRIMOINE, Julien Mousseau & Mathieu Nicolas, 174 rue Paul Bellamy, 44000 NANTES, le 18 septembre 2019, phase : Faisa, Réf : I&P0077.



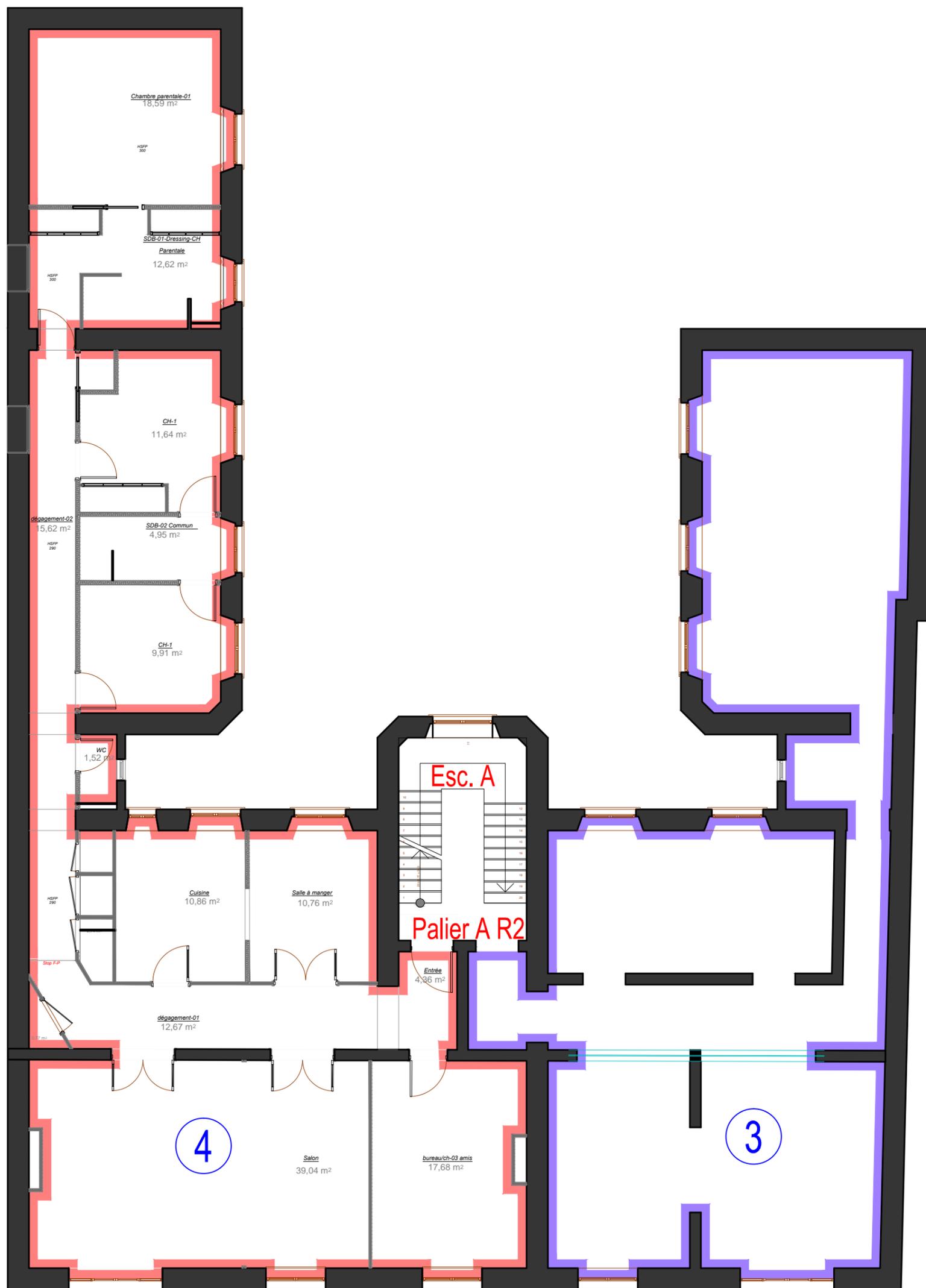
*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Premier étage**

Dossier : N.157.2018  
Levé le : -  
Edité le : 02/10/2019  
Echelle : 1/125è  
Format : A3

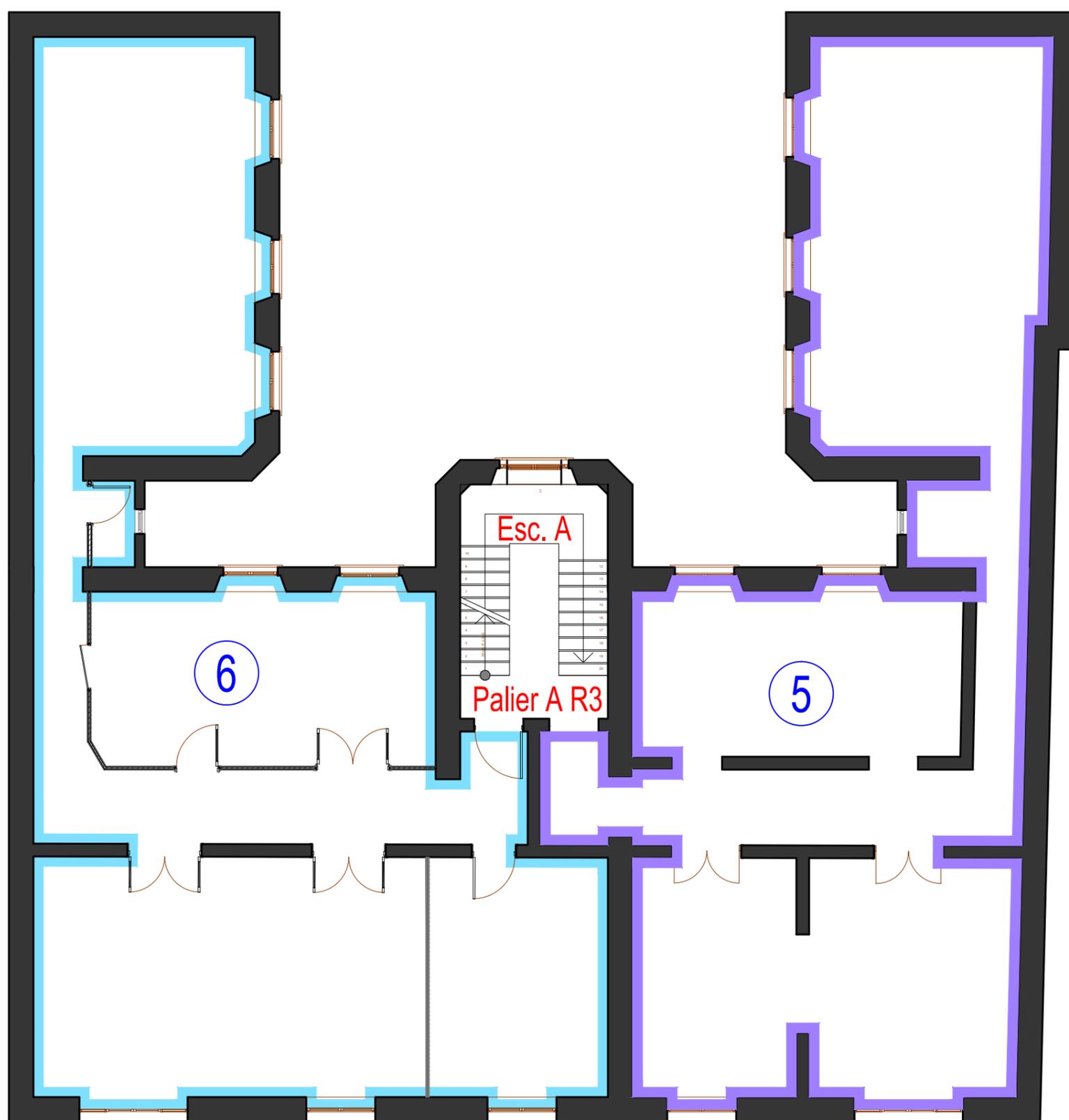
**AIR & GEO**  
Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Agence NANTES  
BP 48746  
44187 NANTES cedex 04  
Tél. 05 40 46 23 80  
nantes@airegeo.fr



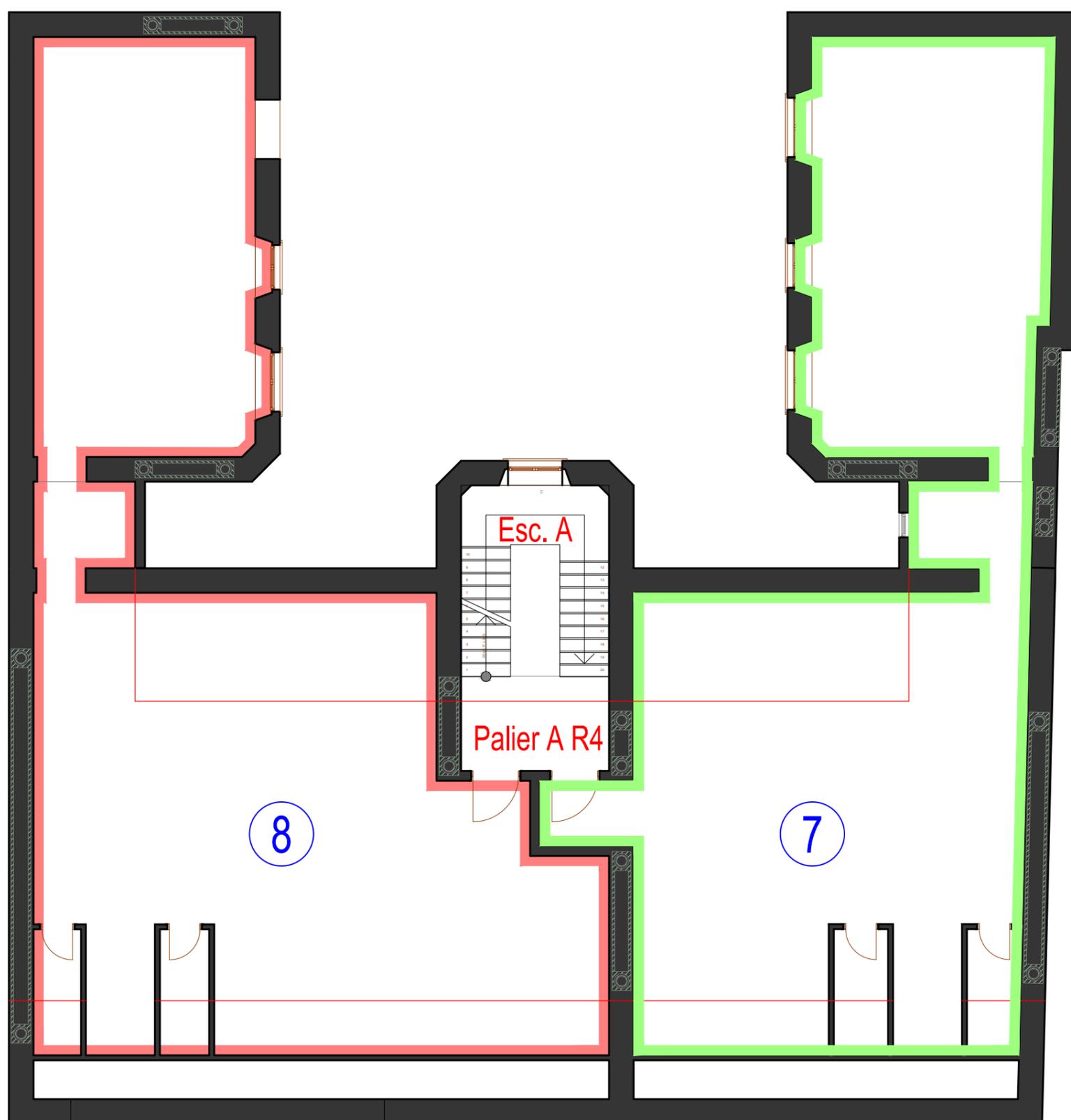
*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Deuxième étage**



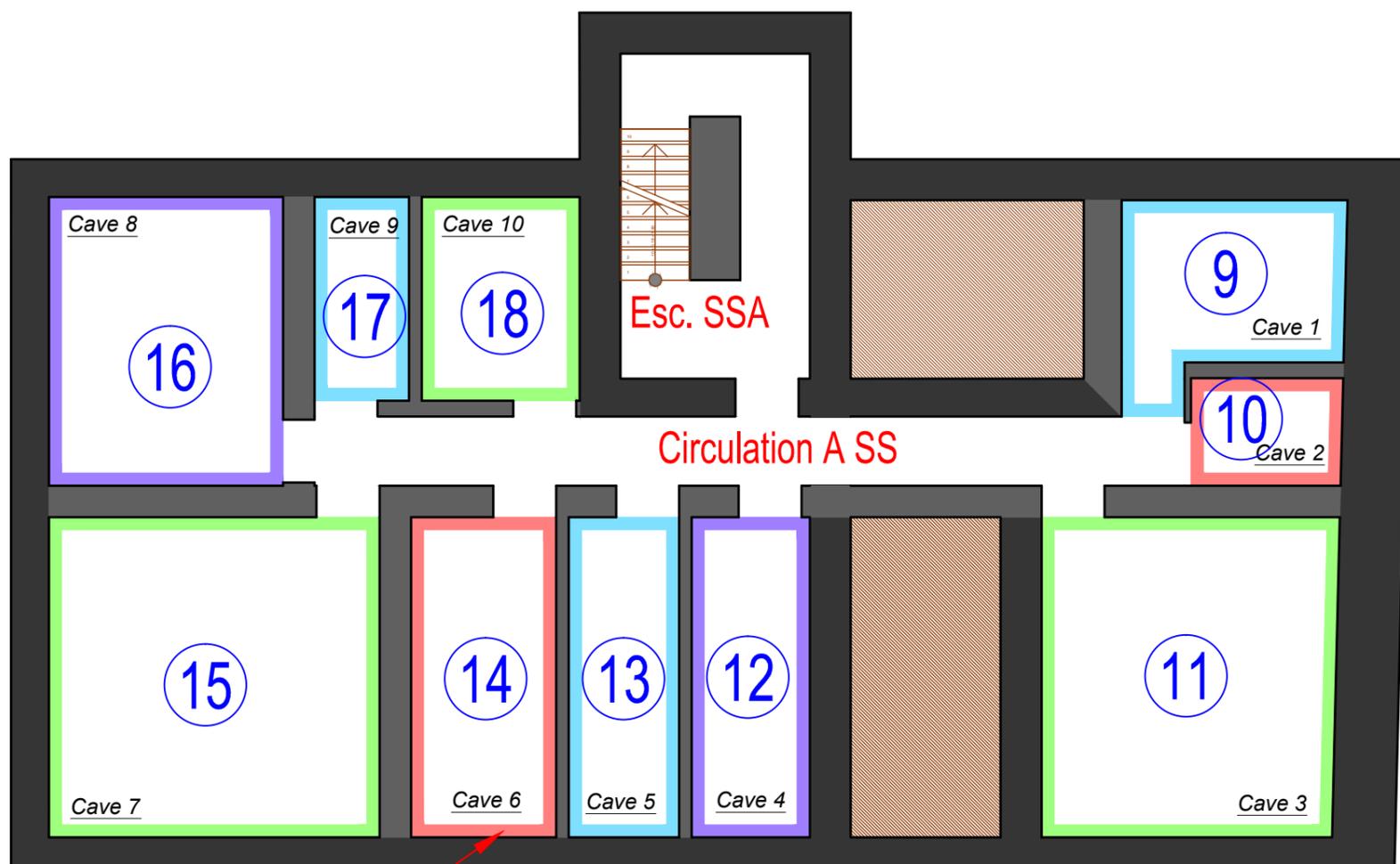
*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Troisième étage**



*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Quatrième étage**



Compteur d'eau général de l'immeuble

*Boulevard Guist'hau*

**PLAN FIGURATIF DES LOTS**  
**Sous-Sol**

Dossier : N.157.2018  
Levé le : -  
Edité le : 02/10/2019  
Echelle : 1/125è  
Format : A3

**AIR & GEO**  
Aménagement Ingénierie Réalisation  
Géomètres-Experts-Fonciers

Agence NANTES  
BP 48746  
44187 NANTES cedex 04  
Tél. 05 40 46 23 80  
nantes@airegeo.fr