

SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 OCTOBRE 2021
PROCÈS-VERBAL

L'an deux mille vingt et un, le onze octobre, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de cette Commune, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en Mairie de Bégrolles en Mauges, en session ordinaire du mois d'octobre, sous la présidence de M. Pierre-Marie CAILLEAU, Maire de la Commune.

Présents : M. Pierre-Marie CAILLEAU, Mmes Joëlle POUDRE, Catherine PAPIN, M. Michel CHEVALIER, Mmes Corine CHAUDON, Marie-Christine GALY, Mrs Laurent LARGEAU, René RIPOCHE, Jean-Pierre CASSIN, Didier BUCELET, Mme Liliane MARTIN, Mrs Ludovic CORABOEUF, Anthony PINEAU, Mme Virginie SUPIOT, M. Aurélien THOMAS, Mmes Emmanuelle BUREAU et Caroline RIPOCHE.

Excusés : M. Arnaud METAYER et Mme Catherine SURUSCA.

A donné pouvoir : M. Arnaud METAYER à Mme Marie-Christine GALY.

Secrétaire de séance : Mme Caroline RIPOCHE.

Convocation du 1^{er} octobre 2021

Nombre de Conseillers en exercice : **19**

Nombre de Conseillers présents : **17**

Conformément à l'article L 2121.25 du Code Général des Collectivités Territoriales, un extrait du procès-verbal de la présente séance a été affiché à la porte de la Mairie, le 18 octobre 2021.

.....

M. Le Maire demande si quelqu'un a des observations à formuler sur le Procès-Verbal de la séance du 13 septembre 2021. Aucune remarque n'est faite, le Procès-Verbal est adopté.

DÉMOGRAPHIE

Situation démographique 2021, arrêtée au 08 septembre 2021 :

| | Naissances | Mariages | Décès |
|-------------------------|-------------------|-----------------|--------------|
| Janvier 2021 | 1 | 0 | 1 |
| Février 2021 | 1 | 0 | 0 |
| Mars 2021 | 2 | 0 | 1 |
| Avril 2021 | 0 | 1 | 3 |
| Mai 2021 | 2 | 1 | 0 |
| Juin 2021 | 1 | 3 | 0 |
| Juillet 2021 | 0 | 1 | 0 |
| Août 2021 | 2 | 0 | 0 |
| Septembre 2021 | 0 | 2 | 1 |
| TOTAL ANNÉE 2021 | 9 | 8 | 6 |

FINANCES

* Budget Général 2021 – Décision Modificative n°5

M Anthony PINEAU, Conseiller Délégué, chargé des « Finances », informe le Conseil qu'il est nécessaire de reprendre certaines écritures sur le Budget Général 2021.

| Libellé | Augmentation sur crédits ouverts | Diminution sur crédits ouverts |
|---|-------------------------------------|-----------------------------------|
| SECTION de FONCTIONNEMENT | | |
| Dépenses | | |
| | | |
| C/60632 Fournitures petit équipement | 7 000,00 | |
| C/6262 Frais de télécommunication | 3 000,00 | |
| C/012-6411 Personnel titulaire | 55 000,00 | |
| C/65541 Contribution fonds de compensation des charges territoriales | | 71 000,00 |
| C/023 Virement vers la section d'Investissement | 71 000,00 | |
| | | |
| Recettes | | |
| | | |
| C/6419 Remboursements rémunérations personnel | 20 000,00 | |
| C/73111 Impôts direct locaux | 43 000,00 | |
| C/7343 Taxe pylônes électriques | 2 000,00 | |
| | | |
| | | |
| | | |

| Libellé | Augmentation sur crédit ouvert | Diminution sur Crédit ouvert |
|--|-----------------------------------|---------------------------------|
| SECTION D'INVESTISSEMENT | | |
| Dépenses | | |
| | | |
| C/2041582 Autres groupements –Bâtiments et installations | 71 000,00 | |
| C/21318-171 Autres bâtiments public– Périscolaire | 150 000,00 | |
| C/2315-173 Installations techniques-rue Abbaye,Bocage | | 150 000,00 |
| Recettes | | |
| | | |
| C/ 021 Virement de la section de Fonctionnement | 71 000,00 | |
| | | |
| | | |

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré :

ADOPTE, à l'unanimité des membres présents, la décision modificative n°5, au Budget Général 2021.

***Astreintes et indemnités des Adjoints**

M. le Maire rappelle au Conseil, que lors de la séance de Conseil du 14 septembre 2020, Le Conseil Municipal de Bégrolles en Mauges avait décidé d'accorder les indemnités suivantes à certains Elus, à compter du 14/09/2020 :

| Qualité | Nom - Prénom | Taux maxi I.B. 1027 – 3889,40 € | Indemnité maxi | Taux accordé | Indemnité Accordée |
|--|-----------------------|---------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| M. le Maire | CAILLEAU Pierre-Marie | 51,60 % | 2 006,93 € | 30,00 % | 1 166,82 € |
| 1 ^{ère} Adjointe | POUDRE Joëlle | 19,80 % | 770,10 € | 15,50 % | 602,86 € |
| 2 ^{ème} Adjoint | METAYER Arnaud | 19,80 % | 770,10 € | 15,50 % | 602,86 € |
| 3 ^{ème} Adjointe | PAPIN Catherine | 19,80 % | 770,10 € | 15,50 % | 602,86 € |
| 4 ^{ème} Adjoint | CHEVALIER Michel | 19,80 % | 770,10 € | 15,50 % | 602,86 € |
| 5 ^{ème} Adjointe | CHAUDON Corine | 19,80 % | 770,10 € | 15,50 % | 602,86 € |
| Enveloppe globale Maire -Adjoints | | | 5 857,43 € | | 4 181,12 € |

| Conseillers Municipaux délégués | Nom - Prénom | Taux maxi I.B. 1027 - 3889,40 € | Indemnité maxi | Taux accordé | Indemnité Accordée |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Environnement Développement durable | GALY Marie-Christine | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Finances | PINEAU Anthony | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Communication | SUPIOT Virginie | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Enveloppe conseillers municipaux | | | 700,08 € | | 700,08 € |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|-------------------|
| Enveloppe totale indemnités élus | | | | | 4 881,20 € |
|---|--|--|--|--|-------------------|

M. Le Maire informe le Conseil, qu'il souhaite mettre en place un service régulier d'astreinte des Maire-Adjoints, afin de mieux le remplacer dans toutes ses fonctions de Maire, en gestion des affaires courantes, lors de ses absences.

Aussi, après discussion au sein du Bureau Municipal, M. Le Maire propose au Conseil, d'augmenter les indemnités des Maires-Adjoints, dans le cadre du barème légal prévu par le CGCT, comme indiqué dans le tableau ci-après.

Après débat, M. Le Maire propose au Conseil de délibérer sur le sujet.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :

- **EMET** un avis favorable à la proposition de M. Le Maire.
- **FIXE** les indemnités mensuelles brutes des Elus de la Commune de Bégrolles en Mauges, comme indiqué dans le tableau annexé ci-après.
- **DECIDE** que les montants de ces indemnités, indiqués dans le tableau ci-annexé rentreront en vigueur, à compter du 11/10/2021.

**Ces indemnités subiront automatiquement les majorations correspondant à l'indice brut terminal 1027 de la Fonction Publique.*

TABLEAU INDEMNITES MENSUELLES DES ELUS
à compter du 11 octobre 2021

| Qualité | Nom - Prénom | Taux maxi I.B. 1027 – 3889,40 € | Indemnité maxi | Taux accordé | Indemnité Accordée |
|---|-----------------------|---------------------------------|-------------------|--------------|--------------------|
| M. le Maire | CAILLEAU Pierre-Marie | 51,60 % | 2 006,93 € | 30,00 % | 1 166,82 € |
| 1 ^{ère} Adjointe | POUDRE Joëlle | 19,80 % | 770,10 € | 17 % | 661,20 € |
| 2 ^{ème} Adjoint | METAYER Arnaud | 19,80 % | 770,10 € | 17 % | 661,20 € |
| 3 ^{ème} Adjointe | PAPIN Catherine | 19,80 % | 770,10 € | 17 % | 661,20 € |
| 4 ^{ème} Adjoint | CHEVALIER Michel | 19,80 % | 770,10 € | 17 % | 661,20 € |
| 5 ^{ème} Adjointe | CHAUDON Corine | 19,80 % | 770,10 € | 17 % | 661,20 € |
| Enveloppe globale Maire -Adjoint | | | 5 857,43 € | | 4 472,80 € |

| Conseillers Municipaux délégués | Nom - Prénom | Taux maxi I.B. 1027 - 3889,40 € | Indemnité maxi | Taux accordé | Indemnité Accordée |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------|--------------|--------------------|
| Environnement Développement durable | GALY Marie-Christine | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Finances | PINEAU Anthony | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Communication | SUPIOT Virginie | 6% | 233,36 € | 6,00 % | 233,36 € |
| Enveloppe conseillers municipaux | | | 700,08 € | | 700,08 € |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|-------------------|
| Enveloppe totale indemnités élus | | | | | 5 172,88 € |
|---|--|--|--|--|-------------------|

***Subventions à l'association « Les Loustics »**

M. le Maire et M. Anthony PINEAU, Conseiller Municipal, chargé des "Finances", rappellent au Conseil, que l'association de garderie périscolaire « Les Loustics » a sollicité une subvention de 31 850 €, en début d'année 2021.

Aussi, M. le Maire rappelle au Conseil, qu'à partir de 23 000 € de subvention annuelle, il est nécessaire d'établir une convention entre la Commune et l'association demandeuse et qu'à ce titre, une convention pluri annuelle a été conclue l'année dernière, entre la Commune et l'association « Les Loustics ».

M ; PINEAU rappelle que par délibération référencée DCM13-2021 du 8 mars 2021, le Conseil Municipal de Bégrolles en Mauges a déjà accordé une subvention de 20 000 €, à l'association de garderie périscolaire "Les Loustics", dans le cadre de cette convention.

M. PINEAU propose au Conseil de verser une subvention complémentaire de 11 850 € pour l'année 2021, à l'association « Les Loustics ».

Après débat, M. le Maire propose au Conseil de délibérer sur le sujet.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré,

- **DECIDE** d'accorder à l'association de garderie périscolaire "Les Loustics", une subvention complémentaire de 11 850 €, pour l'année 2021.

CESSIONS FONCIERES

***Cession appartement : logement 2, situé au n° 9 rue des Maffois .**

M. Le Maire rappelle au Conseil, que par délibération référencée DCM37-2021, du 14/06/2021, le Conseil municipal a décidé de céder à M. CHEVALIER et Mme CHERBONNIER, pour un montant de 129 000 €, l'appartement appelé logement 2, situé au n°9, rue des Maffois comprenant un logement construit sur la parcelle cadastrée AD n°209 (d'une contenance de 66 m²), une terrasse (d'une contenance de 11 m²) et un box de rangement (d'une contenance de 7 m², situé sur la parcelle cadastrée section AD n°197).

Cependant, la délibération du 14/06/2021 n'a pas fait état d'une place de parking cadastrée section AD n°202, d'une surface de 14 m², attitrée à ce logement et comprise dans la vente de cet appartement.

Aussi, M. Le Maire propose au Conseil de délibérer à nouveau sur ce projet de cession comprenant un appartement, une terrasse, un box de rangement et une place de parking, selon le prix, les références cadastrales et les surfaces indiquées ci-avant.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

-EMET un avis favorable à la démarche.

-DECIDE de céder aux intéressés, l'appartement appelé logement 2, situé au n°9, rue des Maffois, pour un montant de 129 000 TTC, comprenant un appartement, une terrasse, un box de rangement et une place de parking, selon les références cadastrales et les surfaces indiquées ci-avant.

- AUTORISE M. Le Maire ou l'un de ses Adjointes, à signer tout document se rapportant à ce dossier

***Cession appartement : logement 1, situé au n°7 rue des Maffois .**

M. Le Maire rappelle au Conseil, que par délibération référencée DCM50-2021, du 13/09/2021, le Conseil municipal a décidé de céder à Mme BONY, pour un montant de 135 000 €, l'appartement appelé logement 1, situé au n°7, rue des Maffois, comprenant un logement construit sur la parcelle AD n°209 (d'une contenance de 72 m²), une terrasse (d'une contenance de 11 m²) et un box de rangement (d'une contenance de 7 m², situé sur la parcelle cadastrée section AD n°196).

Cependant, la délibération du 13/09/2021 n'a pas fait état d'une place de parking cadastrée section AD n°201, d'une surface de 14 m², attitrée à ce logement et comprise dans la vente de cet appartement.

Aussi, M. Le Maire propose au Conseil de délibérer à nouveau sur ce projet de cession comprenant un appartement, une terrasse, un box de rangement et une place de parking, selon le prix, les références cadastrales et les surfaces indiquées ci-avant.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

-**EMET** un avis favorable à la démarche.

-**DECIDE** de céder à l'intéressée, l'appartement appelé logement 1, situé au n°7, rue des Maffois, pour un montant de 135 000 TTC, comprenant un appartement, une terrasse, un box de rangement et une place de parking, selon les références cadastrales et les surfaces indiquées ci-avant.

- **AUTORISE** M. Le Maire ou l'un de ses Adjoints, à signer tout document se rapportant à ce dossier

*** Etat descriptif de division en volumes et état descriptif de division et règlement de copropriété, rue des Maffois.**

M. Le Maire rappelle au Conseil, que suite aux travaux d'aménagement du Centre-bourg, il a été édifié un bâtiment sur la parcelle cadastrée section AB n°209, rue des Maffois .

Ce bâtiment comprend trois commerces, deux établissements de soins, un bureau et trois logements.

Afin de pouvoir vendre les logements, il convient d'établir un état descriptif de division en volume ainsi qu'un état descriptif de division et règlement de copropriété. (voir documents en annexes 1,2, et 3)

Le cabinet de géomètre « CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU » a établi un modèle d'état descriptif de division en volume sur la parcelle cadastrée section AD n° 209, ainsi qu'un règlement de copropriété état descriptif de division dans le lot volume 5, englobant les trois appartements destinés à être vendu. (voir documents en annexes 1,2,3).

M. Le Maire propose au Conseil, d'acter l'établissement de l'état descriptif de division en volume sur la parcelle cadastrée section AD n°209, ainsi que l'état descriptif de division règlement de copropriété sur le lot volume 5.

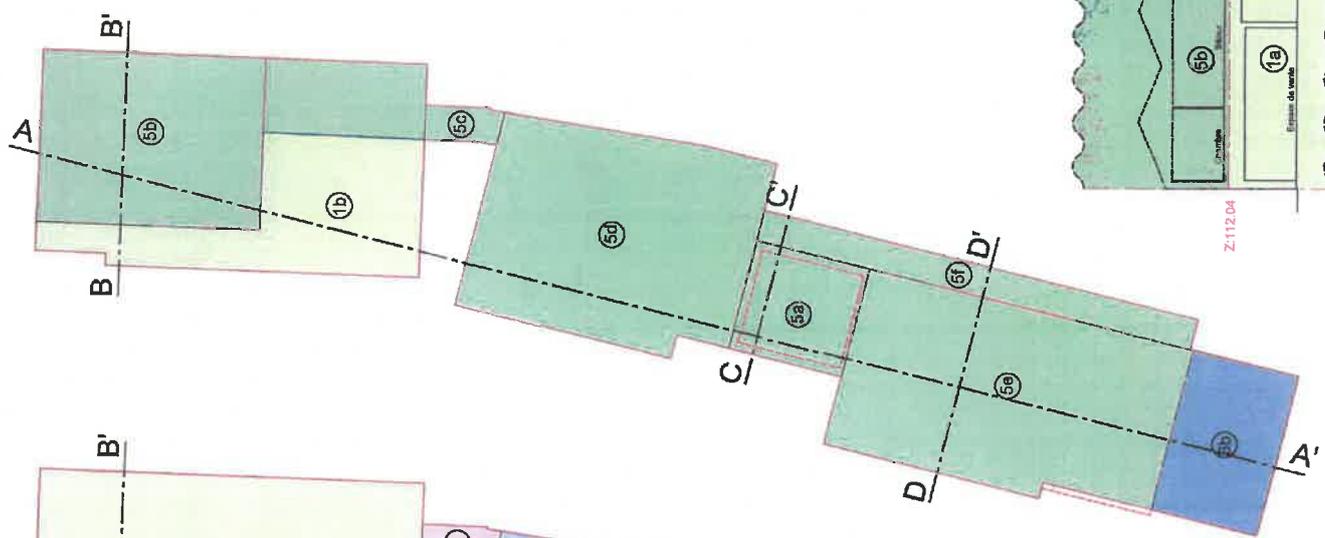
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents,

-EMET un avis favorable à la démarche.

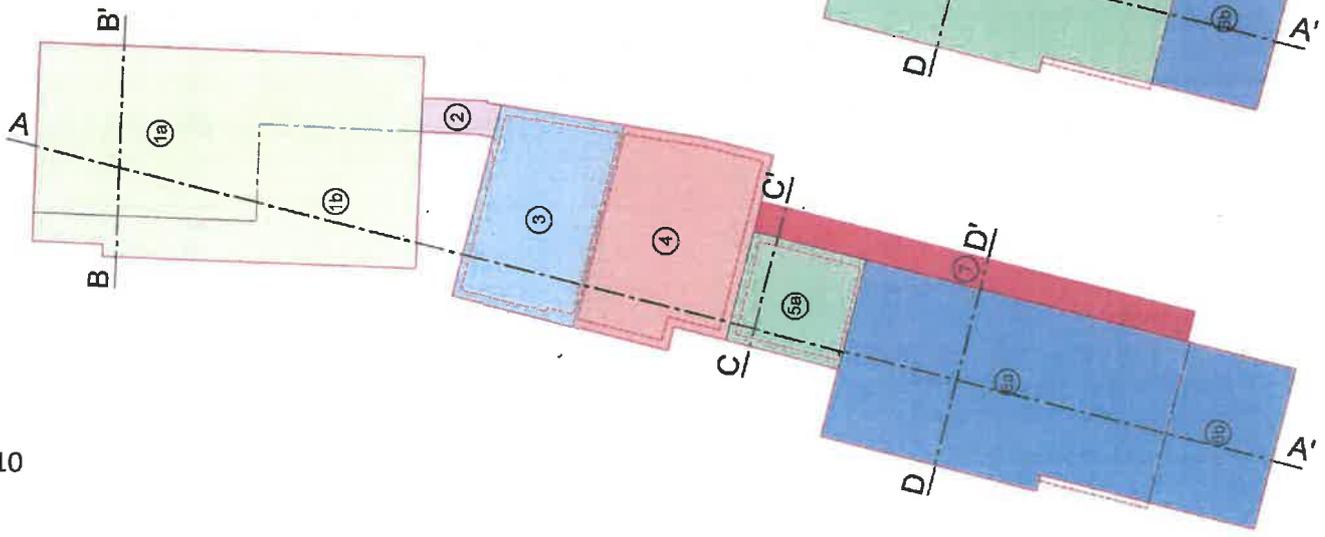
-DECIDE d'acter l'établissement de l'état descriptif de division en volume sur la parcelle cadastrée section AD n°209, ainsi que le règlement de copropriété état descriptif de division selon le modèle fourni par le cabinet de géomètre « CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU ». (voir documents en annexes 1,2 et 3)

- **AUTORISE** M. Le Maire ou l'un de ses Adjoints, à signer tout acte notarié se rapportant à l'opération (acte comportant état descriptif de division en volume et acte comportant état descriptif de division et règlement de copropriété).

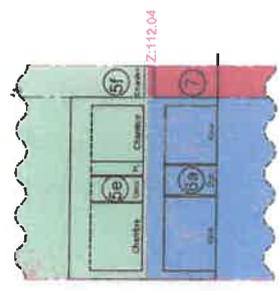
1ER ETAGE



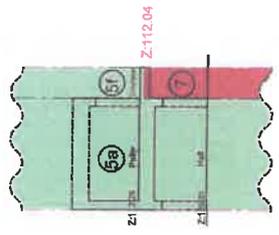
REZ-DE-CHAUSSEE



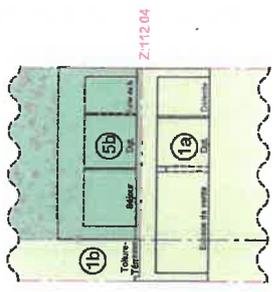
COUPE DD'



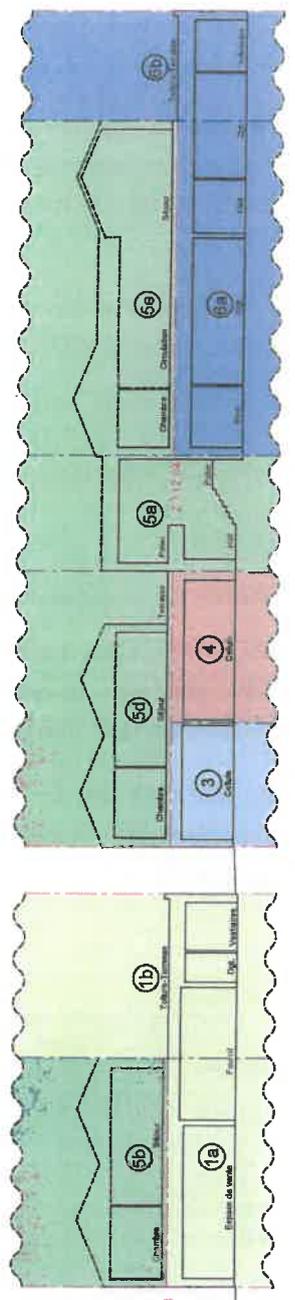
COUPE CC'



COUPE BB'



COUPE AA'



IMMEUBLE sis à BEGROLLES EN MAUGES
RUE DES MAFFOIS

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE

en lots de copropriété

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES
ET PRIVATIVES

Dossier n° : 6580/210067

Date : MARS 2021

Le

Maître, Notaire

A reçu en la forme authentique le présent acte.

A LA REQUETE DE :

PRESENCE - REPRESENTATION

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit l'état descriptif de division et le règlement de copropriété concernant l'immeuble qui sera ci-après désigné.

PREAMBULE

Les présents ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION et REGLEMENT DE COPROPRIETE sont établis conformément aux dispositions :

- de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, reformée par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985,
- Et modifiée depuis par les lois successives adoptées, et notamment par la loi ELAN et l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019

Il a pour objet :

- 1°) D'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble d'habitation.
- 2°) De déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.
- 3°) D'établir en conséquence les droits et obligations des copropriétaires des différents locaux composant l'immeuble tant sur les installations qui seront leur propriété exclusive que sur les parties qui seront communes.
- 4°) D'organiser l'administration de l'immeuble.
- 5°) De préciser les conditions d'amélioration de l'immeuble, de sa reconstruction et de son assurance ainsi que les règles applicables en cas de litiges.

Ce règlement de copropriété et les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les copropriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et ayants-cause.

Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Le présent règlement de copropriété entrera en vigueur dès que les lots composant l'immeuble appartiendront à au moins deux copropriétaires.

TABLE INDEX

Cet acte sera divisé en trois parties comprenant :

LA PREMIERE PARTIE : SITUATION DE L'IMMEUBLE

| | | |
|----------------|---|--|
| ARTICLES 1 & 2 | : | Désignation et description de l'immeuble |
| ARTICLE 3 | : | Urbanisme |
| ARTICLE 4 | : | Origine de propriété |
| ARTICLE 5 | : | Distinction des parties communes et des parties privatives |

LA DEUXIEME PARTIE : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

| | | |
|-----------|---|-----------------------------|
| ARTICLE 6 | : | Etat descriptif de division |
|-----------|---|-----------------------------|

LA TROISIEME PARTIE : REGLEMENT DE COPROPRIETE

| | | |
|--------------------|---|--|
| ARTICLE 7 | : | Destination de l'immeuble |
| ARTICLES 8 à 10 | : | Usages des parties privatives et des parties communes |
| ARTICLES 11 à 17 | : | Définition et répartition des charges |
| ARTICLE 18 | : | Reprise des vestiges |
| ARTICLES 19 à 28 | : | Opposabilité du règlement Mutations |
| ARTICLE 25 | : | Information des acquéreurs de lot, diagnostic technique et carnet d'entretien |
| ARTICLE 29 | : | Modification des lots |
| ARTICLES 30 à 32 | : | Locations |
| ARTICLE 33 | : | Constitution de droits réels |
| ARTICLES 34 à 38 | : | Syndicat |
| ARTICLES 39 à 59 | : | Assemblée générale |
| ARTICLES 60 à 66 | : | Différentes majorités |
| ARTICLE 67 | : | Effets de décision |
| ARTICLES 68 à 87 | : | Conseil syndical |
| ARTICLES 88 à 106 | : | Syndic |
| ARTICLES 107 à 111 | : | Paiement des charges |
| ARTICLES 112 à 117 | : | Assurances |
| ARTICLE 118 | : | Dispositions communes |
| ARTICLE 119 | : | Union de syndicat |
| ARTICLES 120 à 124 | : | Modification du règlement |
| ARTICLES 125 à 130 | : | Acquisition, aliénation |
| ARTICLE 131 | : | Surélévation |
| ARTICLE 132 | : | Reconstruction |
| ARTICLE 133 | : | Publicité foncière |

PREMIERE PARTIE

ARTICLE 1 - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

Le présent ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION s'applique à un immeuble existant édifié sur un terrain sis à : BEGROLLES EN MAUGES – RUE DES MAFFOIS.

Ce terrain est cadastré section AD parcelle , pour une contenance cadastrale totale de m².

ARTICLE 2 - DESCRIPTION

L'immeuble ci-dessus désigné est composé de :

- D'un ensemble immobilier
 - comprenant un rez-de-chaussée (hall d'accès), UN étage et TROIS Appartements avec terrasse privative,
L'ENSEMBLE SIS DANS LE VOLUME N°5 de l'EDDV, concomitamment établi par le Cabinet CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU, SARL de Géomètres(-Experts Associés, à CHOLET, comprenant 7 VOLUMES au total.

ARTICLE 3 - URBANISME

Il a été délivré :

- ⇒ Un diagnostic amiante réalisé dans l'ensemble des parties privatives et communes, par :
en application de l'article L-1311-1 du code de la santé publique prescrit par l'article 74 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.
- ⇒ Un diagnostic plomb a été établi, le par Monsieur..... (Nom, qualité)..... en application de l'article L-1334-5 du code de la santé publique suivant prescription de l'article 74 de la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.
- ⇒ Un diagnostic technique global de l'immeuble a été établi le par Monsieur (Nom, qualité)..... en application de l'article L-111-6-2 du code de la construction et de l'habitation modifié par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans, est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de 3 ans à compter de la date du diagnostic.

- ⇒ Un carnet d'entretien de l'immeuble, conforme au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, devra être mis en place, il sera tenu à jour par le syndic.

Ces pièces demeureront ci-annexées après avoir été spécialement visées par les requérants.

Ceux-ci dispensent, en conséquence, expressément le Notaire soussigné de les rapporter in extenso aux présentes.

ARTICLE 4 - ORIGINE DE PROPRIETE

(A compléter par le Notaire rédacteur)

ARTICLE 5 - DISTINCTION DES PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVATIVES

1°) Parties communes générales

a - Définition des parties communes générales

Les parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire sont "parties communes", ainsi que les choses ou parties réputées telles par la loi ou les usages.

b - Désignation des parties communes générales

Les choses ou parties communes générales comprennent notamment :

- ⇒ La totalité du Volume5, en ce compris les parties bâties et non bâties (cours, courettes ou jardins) même si certaines de ces surfaces font l'objet de droits de jouissance privative.
- ⇒ Les ornements, décorations, éléments extérieurs des façades, les appuis des fenêtres et balcons (à l'exclusion des fenêtres, persiennes et de leurs accessoires).
- ⇒ Le gros œuvre et l'étanchéité des terrasses et/ou balcons ou circulations (mais non le revêtement du sol de ces derniers qui sera "partie privative").
- ⇒ Le gros œuvre des planchers (poutres, solives et hourdis), mais non compris les revêtements superficiels (lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).
- ⇒ Les couvertures du bâtiment.
- ⇒ Les souches de cheminée.
- ⇒ Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.
- ⇒ Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées.
- ⇒ Les escaliers, leurs cages et paliers.
- ⇒ Les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou autres locaux, affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).
- ⇒ Les branchements et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité, les canalisations d'égout, à l'exclusion des branchements particuliers sur lesdites canalisations qui seront la propriété de chacun.
- ⇒ Le droit d'affouiller le sol et de surélever le bâtiment.
- ⇒ Les accès et espaces communs
- ⇒ L'ascenseur et ses équipements annexes

Les parties communes générales énoncées ci-dessus et dont la liste n'est pas limitative, appartiendront indivisément à tous les copropriétaires, au prorata des tantièmes généraux déterminés ci-après.

2°) Parties communes spéciales à certains lots

a - Définition des parties communes spéciales à certains lots

SANS OBJET

b - Désignation des parties communes spéciales

SANS OBJET

3°) Parties privatives

a - Définition des parties privatives

Les parties privatives sont celles qui sont réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

b - Désignation des parties privatives :

- ⇒ Les lambourdes, parquet ou tout autre revêtement formant sol, le lattis ou autres matériaux fixés sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond (à l'exclusion des ouvrages de gros œuvre, qui sont parties communes).
- ⇒ Les carrelages, dalles et tous autres revêtements des sols, dans le respect des réglementations phoniques applicables.
- ⇒ Les cloisons intérieures (mais non les gros murs, ni les refends, classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes ⇒ Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, stores et rideaux roulants.
- ⇒ Le revêtement de sol des balcons (l'étanchéité et le gros œuvre étant classés dans les parties communes).
- ⇒ Les enduits des gros murs et cloisons séparatives.
- ⇒ Les canalisations intérieures.
- ⇒ Les installations sanitaires des salles de bains, salles d'eau et water-closets.
- ⇒ Les installations de la cuisine, éviers,...
- ⇒ Les rangements et penderies.
- ⇒ Les glaces, peintures, papiers peints, tentures et décors.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

4°) Parties mitoyennes

Les cloisons entre lots, quand il ne s'agit pas de murs porteurs, sont mitoyennes entre les locaux contigus, dans le respect des normes phoniques applicables lorsqu'elles se situent entre deux lots distincts.

Les cloisons entre lots et parties communes sont communes.

DEUXIEME PARTIE

ARTICLE 6 - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble fait l'objet d'une division en 3 lots, numérotés de 1 à 3.

La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des "parties privatives", réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en 1/1 000.

La présente description se trouve illustrée par les plans annexés au règlement de copropriété, établis par la **SARL CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU, Géomètres Experts associés – 33 avenue de La Tessoualle – BP 31253 – 49312 CHOLET Cedex.**

⇒ Plan de situation sur extrait cadastral au 1/500

⇒ Plan des intérieurs au 1/100 :

- Plan du rez-de-chaussée
- Plan du 1er étage

L'affectation ou la destination des locaux indiquée dans l'état descriptif de division ci-après correspond à la destination finale projetée de chaque local lors de l'établissement des plans.

Ces lots sont ainsi désignés :

LOT N° 1 – au 1^{er} étage :

Un appartement ; comprenant un séjour/cuisine – deux chambres avec placards– un WC – une salle de bains, une terrasse extérieure

Et les trois cent un millièmes des parties communes générales..... 301/ 1.000^e

LOT N° 2 – au 1^{er} étage :

Un appartement ; comprenant un séjour/cuisine – deux chambres avec placards– un WC – une salle de bains, une terrasse extérieure

Et les deux cent soixante-neuf millièmes des parties communes générales..... 269/ 1.000^e

LOT N° 3 – au 1^{er} étage :

Un appartement ; comprenant un séjour/cuisine – – trois chambres dont deux avec placards – une suite parentale avec salle de bains et placard – un WC – une salle de bains, une terrasse extérieure

Et les quatre cent trente millièmes des parties communes générales 430/ 1.000^e

TABLEAU RECAPITULATIF

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du Décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955 modifié par le Décret numéro 59-90 du 7 janvier 1959, portant application du Décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955.

TABLEAU RECAPITULATIF DES TANTIEMES GENERAUX

| | N° de lot | Etage | Nature | Tantièmes de sol En 1.000 ^e |
|--|-----------|------------------------|--------------|--|
| | 1 | 1 ^{er} étage | appartement | 301 |
| | 2 | 1 ^{er} étage | appartement | 269 |
| | 3 | 1 ^{er} étage. | appartement | 430 |
| | | | Total | 1.000^e / 1.000^e |

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I - DESTINATION ET USAGE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

ARTICLE 7

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation et à l'usage professionnel pour des activités de services ou commerciales. L'exercice d'une profession libérale pourra être toléré dans la mesure où les autorisations administratives seraient délivrées.

CHAPITRE II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

ARTICLE 8

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité ou la sécurité d'un bâtiment, soit porter atteinte à la destination de l'ensemble immobilier et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

1°) Occupation

a) Appartements

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée. En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la sécurité et la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soient à aucun moment, troublées par leur fait, celui des personnes de leur famille, de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malodorant, malpropre ou criard.

b) Bureaux et services

Les bureaux et services ne pourront être occupés que dans le respect des autorisations administratives délivrées. Ils devront être non nuisants pour les appartements.

c) Parkings

Les parkings privatifs devront être utilisés pour le stationnement des véhicules des occupants de l'immeuble. Les parkings ne font pas partie de la copropriété ; ils sont vendus séparément aux propriétaires des appartements, mais ils constituent un accessoire indissociable des logements.

d) Boxs

Les boxs privatifs devront être utilisés pour le rangement des biens des occupants de l'immeuble. Les boxs ne font pas partie de la copropriété ; ils sont vendus séparément aux propriétaires des appartements, mais ils constituent un accessoire indissociable des logements.

2°) Bruits - troubles de voisinage

L'usage des appareils émettant du bruit (musique, tv, sonos, instruments de musique, pc, ...etc...etc...) est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible de manière disproportionnée et illégale par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les copropriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine et outils de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité d'un bâtiment ou à gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

3°) Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ni sur les balcons et terrasses, aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres, balcons et terrasses. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

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

4°) Harmonie de l'ensemble immobilier

Les fenêtres et volets, les garde-corps les balcons et terrasses, les appuis des fenêtres, même la peinture et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, sans l'autorisation de l'Assemblée Générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que le modèle et la teinte soit adoptés par l'Assemblée Générale.

Les portes d'entrée des locaux ne pourront être modifiées qu'avec l'autorisation de l'Assemblée Générale.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

5°) Antennes

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée, sauf celles de type parabole permettant la réception de stations non accessibles par l'antenne collective. La pose de l'antenne individuelle devra faire, préalablement à tous travaux, l'objet d'une demande d'acceptation auprès du Conseil Syndical. Son implantation devra être réalisée pour ne pas produire de nuisance technique ou esthétique à l'ensemble de la copropriété.

Si une antenne collective radio et une antenne collective de télévision sont, soit actuellement, soit dans l'avenir, installées sur le toit d'un ou plusieurs bâtiments, le raccordement devra être effectué aux frais de chaque copropriétaire.

6°) Plaques indicatrices

Les personnes exerçant une activité professionnelle dans ou hors de l'immeuble pourront apposer une plaque indiquant au public leur nom, leur profession ou activité, et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle, les dimensions et l'emplacement de ces plaques seront fixés en accord avec le syndic et le Conseil Syndical.

7°) Enseignes

Il ne pourra être placé sur la façade des appartements aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque (sauf accord d'une assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires). Les enseignes devront être installées suivant les lois et décrets en vigueur.

8°) Travaux à supporter

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires, tant aux choses et parties communes qu'aux autres parties privées appartenant à d'autres copropriétaires, ainsi qu'aux diverses canalisations communes situées à l'intérieur de leurs lots, même si leur exécution dure plus de quarante jours, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable.

Ils devront, chaque fois que cela sera nécessaire, livrer accès par leurs lots au syndic, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers ou toute autre personne chargée de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

Ils devront aussi faire place nette à leurs frais de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles, etc.).

9°) Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son local à une personne résidant 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 sera autorisé à pénétrer dans le local en cas d'urgence.

10°) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

11°) Responsabilité

Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est également responsable.

12°) Ramonages

Les conduits d'extraction d'air ou fumée et les appareils qu'ils desservent devront être régulièrement entretenus suivant les règlements d'usage. Il en va de même avec les souches de cheminée.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux.

Dans cette hypothèse, tous travaux de réparations et reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

13°) Ventilation mécanique contrôlée

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

14°) Surcharge des planchers

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs, et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

15°) Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic.

Celui-ci pourra exiger, suivant l'importance des modifications, que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Les remplacements de revêtements de sol devront se faire dans les règles de l'art en respectant l'isolation phonique entre les locaux.

Les travaux affectant le gros oeuvre, l'aspect extérieur de l'immeuble et de façon générale, les parties communes, devront être autorisés préalablement par l'assemblée générale, statuant aux majorités requises par la loi en fonction des travaux envisagés.

ARTICLE 9 - CLAUSE PARTICULIERE DE SERVITUDE

Il est institué une servitude de pose et entretien de matériel technique lié à la mise en place de la WIFI publique au bénéfice de la Commune. De ce fait, l'accès au hall commun du RdC devra être possible en tout temps et à toute heure au bénéfice des personnels dédiés à la surveillance, l'entretien ou le remplacement des installations considérées.

CHAPITRE III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

ARTICLE 10

Chacun des copropriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer le hall d'entrée, les couloirs, les paliers et l'escalier, les cours, et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'immeuble.

Les parties communes générales, ne pourront, en aucun cas, servir de garages à bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants ou poussettes.

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

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

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

Aucun des copropriétaires ou occupants ne pourra prétendre à une diminution des charges lui incombant ou à l'attribution des dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée, pour entretien ou des raisons accidentelles des services collectifs ou du fonctionnement des éléments d'équipements communs.

TITRE II - ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges
- Et pour chacune de ces catégories de fixer :
 - ⇒ Les lots entre lesquels elles doivent être réparties.
 - ⇒ La quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

ARTICLE 11 : METHODE DE CALCUL DES CHARGES

Voici les principes de calculs retenus pour le présent immeuble :

A – QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES, CHARGES GENERALES et CHARGES BATIMENTS

Rappel de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égards à leur utilisation. »

Rappel de l'article 10, 2^o alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :

Les copropriétaires « sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, *l'entretien et l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telle que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »*

Suivant les prescriptions de ces deux articles les tantièmes de copropriété et les charges générales sont données par une même répartition dénommée pour chaque lot : « *quote-part des parties communes générales* » ; en cas de pluralité de bâtiment, les charges de conservation et d'entretien de chaque bâtiment qui répondent au même critère de valeur relative sont données dans une répartition propre dénommée pour chaque lot : « *quote-part des parties communes spéciales ou particulières au bâtiment X* »

Les valeurs relatives sont déterminées par application aux différentes superficies (privatives au sens de la loi Carrez et autres superficies, dites annexes) composant chaque lot, de coefficients de pondération en fonction de la nature de chaque partie du lot, de la hauteur sous plafond, de l'ensoleillement.

B – REPARTITION DES CHARGES PARTICULIERES

Rappel de l'article 10, 1^o alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 :

« Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et équipements présentent à l'égard de chaque lot. »

1° - Charges de bâtiments

Elles concernent de manière individualisée le bâtiment, pour ce qu'elles représentent en terme de travaux, gros entretien, entretien courant, menues réparations, etc, etc.

L'immeuble concerné comprend les lots 1 à 3, eux-mêmes inclus au VOLUME 5.

2° - Charges d'escaliers, paliers, circulations, dégagement, ascenseur

L'escalier et l'ascenseur desservant l'étage, ainsi que la coursive extérieure sont prises en charge au prorata des tantièmes de charges indiquées au tableau ci-après (en 11 parts):

| | | | | |
|--|---|-----------------------|------------------------|------|
| | 1 | 1 ^{er} étage | Appartement 2 chambres | 3/11 |
| | 2 | 1 ^{er} étage | Appartement 2 chambres | 3/11 |
| | 3 | 1 ^{er} étage | Appartement 4 chambres | 5/11 |

3° - Charges d'entretien des éléments et parties communes particulières aux parkings privatifs

Sans objet

4° - Charges de chauffage

Le chauffage est un chauffage individuel. Il n'y a pas de répartition de charge de chauffage.

5° - Charges pour les autres services ou éléments d'équipement commun

Sans objet

ARTICLE 12- CHARGES GENERALES AFFERENTES AUX PARTIES COMMUNES GENERALES

1°) Définition

Sont communes à tous les copropriétaires, les charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes générales.

Les charges générales comprennent notamment :

⇒ Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires.

⇒ Les primes d'assurance garantissant les divers risques simples de l'immeuble. Si une surprime due à l'utilisation des locaux commerciaux est nécessaire, cette surprime sera à la charge des lots concernés.

⇒ Les frais de réparation à faire aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, et à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les parties à l'usage particulier de chaque bâtiment).

⇒ Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation extérieurs des fenêtres, des garde-corps, des balcons et terrasses, des appuis des fenêtres de chaque appartement, bien que certaines de ces choses soient classées propriété privative.

⇒ Les frais de fonctionnement du Syndicat dont les frais de convocation de toutes assemblées et notification d'ordres du jour complémentaire ; à l'exception des assemblées générales convoquées dans l'intérêt d'un copropriétaire particulier qui en supporterait alors seul les frais.

⇒ Les frais et honoraires du Syndic et de l'Architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes.

⇒ Les frais de location des compteurs généraux d'eau ou d'électricité. (s'il y a lieu)

⇒ Les frais d'entretien et les dépenses occasionnées par les installations communes générales (éclairage des parties communes générales, etc...).

⇒ L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles.

⇒ L'entretien des locaux constituant les parties communes générales (escaliers, couloirs, locaux techniques communs,...)

⇒ Les salaires et toutes autres rémunérations dues aux personnes chargées de l'entretien de l'immeuble, ainsi que les cotisations fiscales et sociales afférentes à ces salaires et rémunérations.

Cette énonciation n'est pas limitative.

2°) Répartition

Les charges générales ci-dessus sont supportées par tous les copropriétaires, au prorata des tantièmes généraux déterminés ci-avant (voir TABLEAU RECAPITULATIF en fin de l'article 6).

ARTICLE 13 - CHARGES D'EAU FROIDE

1°) Définition

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local, et la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles de compteur particulier, s'il en est prévu.

2°) Mise en application

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si les compteurs individuels ont été prévus, lors de la construction de l'immeuble, ou si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'assemblée Générale statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix de tous les copropriétaires en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété.

Dans cette dernière hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de *l'article 12-1* ci-avant.

Jusqu'à l'installation éventuelle de compteurs individuels, les charges d'eau froide seront réparties entre les copropriétaires disposant de poste d'eau dans la même proportion que les charges générales.

Seule l'installation des compteurs individuels décidée en assemblée générale à la majorité indiquée ci-dessus entraînera une répartition au prorata des consommations enregistrées pour chaque lot comme il est dit au 3° ci-après.

3°) Contribution

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent, chaque copropriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel, quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble, sera réputée représenter la consommation d'eau des parties communes, y compris des locaux poubelles, et sera répartie entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes généraux de copropriété

ARTICLE 14 - CHARGES D'ENTRETIEN DES HALLS, PALIERS ET ESCALIERS

Les charges d'entretien comprennent les frais de ménage, de réfection, d'entretien courant des sols, murs, plafonds, éléments décoratifs, éclairage, appareillages divers, ...etc...etc. . Pour plus de commodité dans la gestion de la copropriété, ces charges sont appelées sur la base du tableau de répartition des parties communes générales (fin de l'article 6)

ARTICLE 15 - CHARGES DE CHAUFFAGE CENTRAL

Sans objet

ARTICLE 16 - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires 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 privative.

Il sera également tenu de l'entretien des 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 trouve 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 recouverts par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels, ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

Les copropriétaires qui aggraveraient de leur fait, celui de leur famille, de leurs locataires ou de leurs préposés les charges communes de l'immeuble auront à supporter seuls l'intégralité des frais qui seraient ainsi occasionnés.

En cas de retard ou de carence dans le paiement des charges communes, la totalité des dépenses et honoraires exposés par le syndicat à compter de la mise en demeure pour le recouvrement desdites charges incomberont aux seuls copropriétaires débiteurs.

ARTICLE 17 – AUTRES CHARGES PARTICULIERES

Sans objet

CHAPITRE IV - REPRISES DES VESTIGES

ARTICLE 18

En cas de réparation ou de reconstruction d'un élément d'équipement, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais de travaux.

TITRE III - MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE - CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I - OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

ARTICLE 19

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

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

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modifications.

CHAPITRE II - MUTATIONS DE PROPRIETE

ARTICLE 20

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété, mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue-propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

SECTION 1 - COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ARTICLE 21 - DOCUMENTS PUBLIES

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

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

ARTICLE 22 - DOCUMENTS NON ENCORE PUBLIES

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot.

En outre, le disposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

ARTICLE 23

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

SECTION 2 - LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - Obligation aux charges

ARTICLE 24

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1) Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
- 2) 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 ;
- 3) Le trop ou 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.

Toute convention contraire entre l'ancien et le nouveau copropriétaire pour la prise en charge de ces dépenses n'aura d'effet qu'entre eux ; et ne sera en aucun cas opposable au syndicat.

En cas de donation, legs ou succession ou toute autre mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation sera tenu au paiement de toute somme due ou non versée par le précédent propriétaire : il fera son affaire personnelle, sans recours contre la copropriété, de toute action éventuelle à intenter pour se faire rembourser, le cas échéant.

Il bénéficie du solde créditeur éventuel du compte de charges mais il lui appartient de régler avec le précédent propriétaire ou avec sa succession, la répartition de tout solde débiteur ou créditeur.

Toute mutation doit être, dans les deux mois de sa date, notifiée au syndic par l'ancien propriétaire ou l'un de ses ayants droit à titre universel ou à titre particulier au moyen d'une lettre recommandée avec accusé de réception.

A défaut de notification de la mutation ou du transfert de la propriété, et jusqu'à ce qu'ils aient été effectués, l'ancien (ou sa succession) et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement.

§ 2 - Information des parties

ARTICLE 25

Le syndic, avant l'établissement de tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties:

1°) Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget provisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2°) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative, et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 27 mai 2004;
- b) Des provisions de budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3°) Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 du décret du 27 mai 2004 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de 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 lesquelles le syndicat est partie.

Le syndic tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble, qui doit être consultable, ainsi que le diagnostic technique, le pré-état daté, l'état daté, par tout acquéreur potentiel d'un lot, à la demande et aux frais du propriétaire cédant.

Le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans, est porté à la connaissance de tout acquéreur par le notaire lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation réalisée dans un délai de 3 ans à compter de la date du diagnostic.

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Droit d'opposition du syndicat à la remise des fonds

ARTICLE 26

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 recommandée avec avis de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du 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 pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition seront limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation de ces dispositions sera inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

De plus l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège immobilier spécial visé à l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 (ledit article 19-1 ajouté par la loi du 21 juillet 1994).

L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndic afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues.

2° Le montant et les causes des créances du syndic afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues.

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndic garanties par une hypothèque légale et non comprise dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus.

4° Le montant et les causes des créances de toutes natures du syndic non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donnée au syndic, selon le cas, soit par le Notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant : si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndic effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente, d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée sont limités, suivant l'article 20 modifié de la loi du 10 juillet 1965, au montant des sommes restant dues au syndic par l'ancien propriétaire.

SECTION 3 - NOTIFICATION DES MUTATIONS - ELECTION DE DOMICILE

ARTICLE 27 - NOTIFICATION DES MUTATIONS

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-propiété, d'usage ou d'habitation, 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 ou l'Avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de 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 57, dernier alinéa** du présent règlement.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à **l'article 26** du présent règlement.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE PAR LES NOUVEAUX COPROPRIETAIRES

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propiété sur un lot ou une fraction de lot, doit notifier au syndic son domicile réel ou élu, faute de quoi ce domicile sera considéré, de plein droit, comme étant élu dans l'immeuble.

SECTION 4 - MODIFICATION DES LOTS

ARTICLE 29

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division.

Dans l'intérêt commun de futurs copropriétaires et de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de la publicité foncière devra être remise :

1°) Au Syndic de la copropriété alors en fonction,

2°) Au Notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des copropriétaires ayant opéré cette modification.

CHAPITRE III - LOCATION

ARTICLE 30

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des **articles 7, 8 & 10** du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

Le copropriétaire intéressé devra aviser le syndic de la location par lui consentie, en indiquant le nom de son locataire.

ARTICLE 31

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

ARTICLE 32

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

CHAPITRE IV - CONSTITUTION DE DROITS REELS

ARTICLE 33 - CONNAISSANCE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Par application de l'article 4 du décret numéro 67-223 du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.

TITRE IV - ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I - SYNDICAT

ARTICLE 34

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de copropriété comme il sera dit au *chapitre II titre V*.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif. L'adoption ou l'abandon de cette forme de gestion appartient à l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires et le cas échéant par un second vote comme indiqué à la fin de l'article 65 du présent règlement.

Les syndicats coopératifs sont régis par les articles 14 et 17.1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi SRU du 13 décembre 2000 et complété par les dispositions de la section V du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004).

Lorsque la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes ne peuvent plus être assurées par le syndicat, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat.

Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15% au moins des voix du syndicat, par le syndic, après consultation du conseil syndical, ou par le procureur de la république.

Dans de telles circonstances, on se reportera au chapitre sur les copropriétés en difficulté articles 29-1 à 29-4 ajoutés à la loi du 10 juillet 1965 par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et complété par les articles 62 à 62-14 ajoutés par le décret n°95-162 du 15 février 1995 au décret n°67-223 du 17 mars 1967 et modifié par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

ARTICLE 35

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale des copropriétaires et exécutées par le syndic, comme il sera expliqué plus loin.

ARTICLE 36

Le syndicat des copropriétaires est régi par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967, modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et son décret d'application n° 86-768 du 9 juin 1986 et complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et son décret d'application n°95-162 du 15 février 1995 et modifiée par la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Le syndicat a pour dénomination :

Copropriété IMMEUBLE VOLUME 5 – RUE DES MAFFOIS – 49122 BEGROLLES EN MAUGES

ARTICLE 37

Le syndicat doit comprendre au moins deux copropriétaires. Il prend naissance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

ARTICLE 38

SON SIEGE EST A BEGROLLES EN MAUGES – RUE

CHAPITRE II - ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

SECTION 1 - EPOQUE DES REUNIONS

ARTICLE 39

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard six mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

ARTICLE 40

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, et approuvera son contrat de mandat à la majorité de *l'article 65* du présent document.

Elle arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours et fixera pour le chauffage collectif (le cas échéant) le pourcentage de frais de combustible à mettre en frais commun comme prévu à *l'article 15* du présent règlement.

Avant cette date, les dispositions de *l'article 96* s'appliqueront.

ARTICLE 41

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires qui, pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, vote un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de 6 mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

ARTICLE 42

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il sera requis par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2 - CONVOCATIONS

1 - Personnes habilitées à convoquer l'assemblée

ARTICLE 43

Le syndic convoque l'assemblée générale.

ARTICLE 44

Le Président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale, après avoir mis le syndic en demeure de le faire, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de

l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

ARTICLE 45

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic, en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic, ainsi effectuée, reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept. Conformément à ce texte, le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du Conseil Syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure du syndic.

2- Contenu des convocations - Documents annexes

ARTICLE 46

La convocation contient l'indication des lieux, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises au vote de l'assemblée.

La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges, telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 2 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985.

ARTICLE 47

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 (à partir du 1^{er} janvier 2005) ;

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 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes (à partir du 1^{er} janvier 2005) ;

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 ;

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

5°. Le projet de convention ou la convention mentionnée à l'article 39 du décret du 17 mars 1967 modifié par le décret du 27 mai 2004, 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 alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 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 ;

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 au deuxième alinéa de l'article 21 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.

3 – Additif à l'ordre du jour.

ARTICLE 48

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine 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.

4 - Délai de convocation - Formes

ARTICLE 49

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise contre récépissé ou émargement.

5 - Personnes à convoquer

ARTICLE 50

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée, à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue, n'a pas à être recommencée ; elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 57 du présent document.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que les documents annexes ci-dessus visés.

A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, le nom et domicile réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndic, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

6 - Fixation du lieu, date et heure de la réunion

ARTICLE 51

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou d'une commune limitrophe.

7 - Assemblée générale tenue sur deuxième convocation

ARTICLE 52

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à **l'article 47** ci-dessus n'ont pas à être renouvelées, lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de **l'article 65, 2^oalinéa**, du présent règlement, si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre de la précédente.

SECTION 3 - TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

ARTICLE 53

L'assemblée générale se réunit à un endroit situé dans la même commune que l'immeuble ou dans une commune limitrophe au lieu fixé par la convocation.

ARTICLE 54

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale élit son président. Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois, dans le cas prévu à **l'article 45** du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte, s'il est judiciairement chargé de le faire.

ARTICLE 55

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

ARTICLE 56

Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions des **articles 57 et 60 à 63** du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut-être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

ARTICLE 57

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, habilité par une simple lettre.

Les mandats seront établis en conformité avec l'article 22 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié par l'article 6 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, à savoir :

Un mandataire peut recevoir plus de trois délégations, si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats n'excède pas 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, entre outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandats appartiennent à un même syndicat secondaire.

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

ARTICLE 58

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des **articles 46 à 52** du présent règlement.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

ARTICLE 59

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 de Code civil.

Le procès verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Il précise le nom des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que le nom des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

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

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

SECTION 4 - VOIX - MAJORITE

ARTICLE 60

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

ARTICLE 61

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

ARTICLE 62

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires, mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 63

Lorsque aux termes du présent règlement, les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement qui seraient entraînées par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

ARTICLE 64

Les décisions autres que celles visées au **TITRE V** du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix exprimées dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

ARTICLE 65

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

- a) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.
- b) La fixation du montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.
- c) la fixation du montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale n'a pas fixé les conditions de cette mise en concurrence, celle-ci résulte de la demande d'une pluralité de devis ou d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de différentes entreprises.

d) Les conditions auxquelles sont conclus les actes de disposition sur les parties communes et les modalités de réalisation et d'exécution de certains travaux, dès lors que ces actes et travaux sont rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires.

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

f) Les travaux d'économie d'énergie, de mise en conformité avec les normes légales de sécurité, de salubrité et d'équipement, ainsi que d'accessibilité aux personnes handicapées ainsi que l'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives ou d'un réseau interne câblé, établi ou autorisé en application de l'article 34 de la loi numéro 86-1067 du 30 septembre 1986 relative à la liberté de communication, tels que ces travaux sont définis à l'article 25 g) h) i) et j) de la loi du 10 juillet 1965.

g) l'installation des compteurs d'eau froide divisionnaires.

h) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes, et d'une manière générale, toutes les décisions qui relèvent de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi SRU du 13 décembre 2000.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au **premier alinéa du présent article**, lorsque le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée peut décider à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés en procédant immédiatement à un second vote à moins qu'elle ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, convocable dans le délai réduit de 8 jours et dans un délai maximum de 3 mois, peut statuer à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Toutefois, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.

ARTICLE 66

Les dispositions de **l'article précédent** sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut être donnée par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider des dépenses dont elle détermine l'objet et fixe le montant maximum.

Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

ARTICLE 67

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion.

Dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, une copie ou un extrait du procès-verbal en est notifié, à la diligence du syndic, aux copropriétaires opposants ou défaillants, par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception ou par remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du dix juillet mil neuf cent soixante cinq, modifié par l'article 14 de la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, complété par la loi n°94-624 du 21 juillet 1994.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants. En outre, et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société, s'il n'a pas assisté à la réunion.

Une copie simple du procès-verbal sera en outre remise ou adressée par simple lettre à tous les autres copropriétaires.

Le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 cité ci-dessus pour contester les décisions de l'assemblée générale, court à compter de la première présentation de la lettre recommandée au domicile des destinataires des notifications ci-dessus prévues.

Sauf en cas d'urgence, l'exécution, par le syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale, en application des dispositions de la présente section, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois visé à l'alinéa précédent.

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

SECTION 1 – CONSTITUTION

LA COPROPRIETE COMPORTANT MOINS DE 5 LOTS, la constitution d'un Conseil Syndical est exemptée.

ARTICLE 68 A 87

Sans objet

CHAPITRE IV – SYNDIC

SECTION 1 - NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

ARTICLE 88

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale. Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

ARTICLE 89

Lors de la première convocation, la décision qui désigne le syndic et approuve le contrat de mandat est votée par l'assemblée générale à la majorité de **l'article 65** du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à **l'alinéa précédent**, où le syndicat est dépourvu de syndic, 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, dans les délais fixés par ordonnance, de se faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et archives du syndicat et, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 9 du décret du 17 mars 1967, de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic.

ARTICLE 90

Le contrat de mandat de syndic fixe sa durée, sa date de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions **des articles 34, 96 dernier alinéa et 97** du présent règlement.

La durée du mandat ne peut excéder trois ans.

Elle est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Toutefois, pendant le délai prévu aux articles 1792 et 2270 du Code civil, cette durée ne peut dépasser une année lorsque le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Pendant le temps où la disposition recevra son application, le syndic, s'il est nommé pour plus d'une année, devra, avant d'entrer en fonction, déclarer qu'il ne se trouve pas dans l'une des situations ci-dessus visées.

S'il venait à se révéler que, contrairement à ses déclarations, le syndic se trouve dans l'une des situations en cause, la durée de ses fonctions se trouverait réduite à un an. Si plus d'une année s'est alors écoulée depuis la nomination du syndic, l'assemblée générale pourra mettre fin à ses fonctions immédiatement et sans indemnité au profit du syndic. Elle pourra aussi, si elle en décide, reconduire les fonctions du syndic, mais pour une durée qui ne pourra excéder une année. En aucun cas, la validité des actes accomplis par le syndic au nom du syndicat pendant la période excédant celle à laquelle il aurait dû être nommé, ne pourra être remise en cause. Le syndicat pourra prétendre à une indemnité dans les conditions du droit commun si les actes en question lui ont porté préjudice.

Les fonctions du syndic sont renouvelables dans les limites de durée prévues ci-dessus (un à trois ans).

ARTICLE 91

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic, sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

ARTICLE 92

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance.

ARTICLE 93

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept.

ARTICLE 94

A dater de la cessation de ses fonctions, le syndic est tenu :

⇒ Dans le délai d'un mois, de remettre au nouveau syndic la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

⇒ Dans le délai de trois mois, de lui verser le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires, ainsi que celui des syndicats.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le Président du Conseil syndical, pourra demander au juge statuant en référé d'ordonner sous astreinte, la remise des pièces et fonds susvisés ainsi que le versement d'intérêts à compter du jour de la mise en demeure.

ARTICLE 95

Les conditions de la rémunération du syndic doivent figurer dans son contrat de mandat et sont approuvées en même temps que sa désignation par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 65 du présent règlement.

ARTICLE 96

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, la COMMUNE DE BEGROLLES EN MAUGES représentée par son MAIRE, porteur du projet de création de la présente copropriété, exercera les fonctions de syndic à titre bénévole. L'Assemblée Générale annuelle décidera de la nomination ou non d'un syndic professionnel avec rémunération fixée par l'Assemblée.

Elle aura droit, de ce chef, à une rémunération fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

Lors de sa première désignation, et au moins tous les trois ans, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements communs susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

SECTION 2 - ATTRIBUTIONS

ARTICLE 97 - REGLES GENERALES

Le syndic est chargé :

⇒ d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,

⇒ d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble.

⇒ de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

⇒ d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble.

⇒ d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

⇒ d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndicat.

Obligation sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic à l'expiration du délai de 3 mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité des voix de tous les copropriétaires et le cas échéant de *l'article 65, 2° aliéna* du présent règlement quand l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n°70.9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat ; cette dispense fixe la durée pour laquelle elle est donnée. Elle est renouvelable et prend fin de plein droit en cas de désignation d'un autre syndic.

⇒ D'établir en cas de mutation à titre onéreux d'un lot, le certificat prévu à *l'article 26, 1^{er} alinéa* du présent règlement.

D'une manière générale, le syndic est investi des devoirs et pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du dix juillet 1965 et notamment, par l'article 18 de cette loi, modifié par la loi n°85-1470 du 31 décembre 1985, par l'article 36 de la loi 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat, complétée par le décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°95-162 du 15 février 1995 et modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, modifié par le décret n°2004-479 du 27 mai 2004.

ARTICLE 98 - TRAVAUX URGENTS

Lorsqu'en cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de *l'article 107* ci-après, il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

ARTICLE 99 - PERSONNEL

Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigueur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

ARTICLE 100 - 1 - LISTE DES COPROPRIETAIRES

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à *l'article 27* du présent règlement, il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque année au président du conseil syndical, un exemplaire mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année, le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

ARTICLE 100 – 2 - CARNET D'ENTRETIEN

Le syndic établit et tient à jour le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le carnet mentionne obligatoirement :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
- l'identité du syndic en exercice ;
- les références des contrats d'assurance de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;
- l'année de réalisation des travaux importants tels que le ravalement de façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
- la référence des contrats d'assurance dommages souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires dont la garantie est en cours.

Si ces documents existent, le carnet doit également mentionner les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs avec leur date d'échéance ainsi que l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Enfin, le carnet d'entretien peut, sur décision de l'assemblée générale de copropriétaires, contenir toutes informations complémentaires portant sur l'immeuble telles celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique de l'immeuble

ARTICLE 101 - ARCHIVES

Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 du décret du dix sept mars mil neuf cent soixante sept, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents, et décision de justice, relatifs à l'immeuble et au syndicat.

Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et le cas échéant le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces. Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

ARTICLE 102 - COMPTABILITE

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat, ainsi que la situation de trésorerie de celui-ci.

Il prépare le budget prévisionnel qui couvre un exercice comptable de 12 mois, il doit être voté avant le début de l'exercice comptable qu'il concerne. Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

La procédure prévue à l'**article 109, dernier alinéa** ne s'applique pas à cette situation.

Pendant la période s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes du syndicat et la tenue de celle-ci, le syndic est tenu de mettre à la disposition des copropriétaires les pièces justificatives des charges de copropriété, dans les conditions prescrites par l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 103 - AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à **l'article 107** ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

ARTICLE 104 - CONVENTIONS SOUMISES A AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à **l'alinéa précédent** sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

ARTICLE 105 - ACTIONS EN JUSTICE

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance, même par voie d'exécution forcée, à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, des mesures conservatoires et des demandes qui relèvent de pouvoirs du Juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic doit préalablement consulter le conseil syndical et rendre compte des actions qu'il a introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance, statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat, lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de la construction de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, ont directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 3 - EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

ARTICLE 106

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois, le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

CHAPITRE V - PAIEMENT DES CHARGES - PROVISIONS - RECouvreMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

ARTICLE 107 - AVANCES - PROVISIONS

Le syndic peut exiger le versement :

1°) De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2°) Une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible au premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale, dans les conditions fixées par l'article 43 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié par le décret n°2004-479 du 17 mai 2004 ;

3°) Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du décret sus visé ;

4°) Des avances correspondantes à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5°) Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

ARTICLE 108 - INTERETS DE RETARD

Les sommes dues au titre du précédent article portent intérêt au profit du syndic.

Tout règlement des frais, charges et emprunts, et plus généralement des appels de fonds mis en recouvrement par le Syndic, doivent être envoyés dans les délais prévus indiqués par les avis de recouvrement. Toute somme non payée à l'expiration dudit délai sera majorée automatiquement d'un intérêt fixé au taux légal en matière civile et sera imputée sur les sommes payées après mise en demeure par lettre recommandée adressée par le Syndic au débiteur.

Par dérogation aux dispositions du 2° alinéa de l'article 10, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, les frais nécessaires exposés par le syndic, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndic, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la défense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires.

Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties ou litige.

En ce qui concerne plus spécialement les "frais de relance" (lettres de rappel, mises en demeure, transmission du dossier à l'huissier, etc.) au stade du recouvrement amiable des impayés. Le syndic est habilité à réclamer directement aux copropriétaires débiteurs le paiement à son profit, à titre de pénalités, des frais de relance.

ARTICLE 109 - RECOUVREMENT DES FONDS

Les dispositions de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution et du décret n°92-755 du 31 juillet 1992 (Nouveau Code de Procédure Civile) sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision portant sur les charges communes, les autres provisions portant sur ces mêmes charges et non encore dues, deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre au domicile de son destinataire.

ARTICLE 110 - SURETES

Les créances de toute nature du syndicat, à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi n° 65-557 du dix juillet mil neuf cent soixante cinq.

ARTICLE 111 - INDIVISIBILITE - SOLIDARITE

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra, en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-proprétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera dénombrée.

CHAPITRE VI - ASSURANCES

ARTICLE 112

Le syndicat devra être assuré contre :

1°) L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les copropriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage, ou contre les locataires et occupants de ces locaux).

2°) Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°) La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparation, etc.).

L'assemblée générale pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques.

Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls copropriétaires concernés.

ARTICLE 113

Le syndic devra souscrire des contrats d'assurance garantissant les divers risques mentionnés aux trois premiers alinéas de l'article ci-dessus.

Les questions relatives aux surprimes seront débattues et tranchées par les copropriétaires à qui incombera le paiement de ses primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

ARTICLE 114

Les copropriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieront seuls les primes, mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

ARTICLE 115

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer, en ce qui concerne son propre lot, au moins le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, des accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

ARTICLE 116

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désignés par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque sur un compte ouvert au nom du syndicat dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

ARTICLE 117

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS COMMUNES

ARTICLE 118

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant, sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Toutefois, les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance comme il a été prévu à l'**article 105** du présent règlement de copropriété.

TITRE V - DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I – SCISSION OU UNION

ARTICLE 119 - SCISSION

Sans objet

ARTICLE 120 UNION DE SYNDICATS

Sans objet

CHAPITRE II - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

ARTICLE 121

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

ARTICLE 122

Les décisions prises dans le cadre de *l'article précédent* sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 123

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

ARTICLE 124

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

ARTICLE 125

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition

des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale, statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale, statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée, savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions, à la majorité de *l'article 65, 2° aliéna* du présent règlement.

CHAPITRE III - ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1 - ACTES D'ACQUISITION

ARTICLE 126

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

ARTICLE 127

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

SECTION 2 - ACTES DE DISPOSITION

ARTICLE 128

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

ARTICLE 129

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur les droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droit de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisés ces actes sont adoptées par l'assemblée générale, réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décisions dans ces conditions de *l'article 65, 2° alinéa* du présent règlement.

ARTICLE 130

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent, sont prises à la majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix.

ARTICLE 131

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Par dérogation, la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix est suffisante lorsque l'aliénation ou les travaux sur ces parties communes interviennent dans le cadre de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

CHAPITRE IV - AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION

ARTICLE 132

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectués, le cas échéant, dans les conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 ; et sous les réserves et dispositions mentionnées ci-avant à *l'article 18*.

Il est ici rappelé que :

L'assemblée ne peut décider qu'à la double majorité des membres du syndicat, représentant au moins les deux tiers des voix et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, les transformations d'un ou de plusieurs éléments d'équipement, les adjonctions d'éléments nouveaux, les aménagements de locaux à usage commun, ou la création de tels locaux. L'assemblée fixera à la même majorité, la répartition du coût des travaux et des indemnités éventuellement dues conformément à l'article 30 et à l'article 36 de la loi du 10 juillet 1965,

modifiée par la loi du 31 décembre 1985, et attribuées aux lots éventuellement perturbés ou dépréciés par les travaux.

Toutefois, l'article 35-II de la loi du 21 juillet 1994 complété par l'article 19-1 ajouté au décret du 17 mars 1967 par le décret du 15 février 1995, venant compléter l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

A défaut d'avoir approuvé dans les conditions de majorité prévues au **premier alinéa du présent article** (*double majorité*), les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus (*travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h et i, j et m de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000*) qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

CHAPITRE V - RECONSTRUCTION

ARTICLE 133

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.

TITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 134 - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales portant réforme de la publicité foncière.

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

Etabli par **la SARL CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU**
Géomètres Experts associés
33 Avenue de la Tessoualle
BP 31253
49312 CHOLET Cedex

CHOLET, le 10 MAI 2021



ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN VOLUMES

d'un immeuble sis

**Rue des Maffois - Place Tharreau
à BEGROLLES EN MAUGES**

DESIGNATION GENERALE

Un immeuble sis Rue des Maffois - Place Tharreau à BEGROLLES EN MAUGES, cadastré section AD n° 209 pour une contenance de 572 m² (cinq cent soixante-douze mètres carrés), et comprenant :

- Un rez-de-chaussée composé d'une boulangerie, de deux cellules commerciales, d'un hall, de vide sous coursive et d'un cabinet paramédical.
- Un premier étage composé de trois appartements avec terrasses, d'une coursive, d'un palier et de deux toitures terrasses.

Tels et ainsi que ledit immeuble existe et se comporte avec ses circonstances et dépendances, sans exceptions ni réserves, et tel qu'il figure au plan ci-annexé établi par Monsieur Florent JEANNEAU, Géomètre-Expert à CHOLET, 33 avenue de la Tessoualle à CHOLET.

DIVISION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est divisé en sept lots de volumes (7), numérotés de un à sept.

Les volumes sont définis en planimétrie d'après les plans de l'immeuble établis par la SARL CHRISTIAENS JEANNEAU RIGAUDEAU, géomètres experts associés à CHOLET (Maine et Loire) 33 avenue de la Tessoualle, desquels est issue une surface de base, et en altimétrie par des cotes de nivellement (système ALTITUDE NORMALE IGN 69).

Pour leur description aisée, les volumes sont divisés, si nécessaire, en fraction de volumes simples ou sous-volumes à l'intérieur desquels il n'existe aucune rupture de niveau inférieure et supérieure.

Les surfaces données ci-après sont des surfaces de base du volume exprimées en mètre carré.

Les côtes de nivellement (système ALTITUDE NORMALE IGN 69) ci-dessus stipulées pour la désignation de chaque lot sont des côtes moyennes et aucun propriétaire de lot ne pourra s'en prévaloir, dans le cas où il apparaîtrait une légère différence de niveau, notamment du fait des pentes nécessaires à l'écoulement des eaux et du fait du tassement de terrain ou des mouvements propres du bâtiment.

Les constructions édifiées dans les volumes sont soit superposées, soit contiguës, soit superposées et contiguës.

Sous réserve des indications autres qui résulteraient de la définition de chaque lot de volume telle que donnée dans l'état descriptif de division ci-dessous, le principe est :

- Que les limites des volumes ci-dessous décrits sont, en tout état de cause dans les plans verticaux avec les limites de propriétés riveraines au minimum jusqu'au nu ou parement extérieur des murs (Axe pour murs mitoyens) de même qu'avec les limites entre volume dudit descriptif dans l'axe des murs ou des dalles.

- Que chacun des volumes faisant l'objet des lots ci-après, quand il ne supporte pas lui-même un lot n'est pas limité en surélévation, sauf prescription particulière résultant de la description ci-après.

- Que le volume de tréfonds comprend les fondations et les structures de l'immeuble qui pourraient le traverser et sont par suite sa propriété. Ce volume sera tenu de supporter s'il y a lieu toutes structures d'appui et de soutènement nécessaires à la construction et à la stabilité de l'ensemble immobilier.

L'identification des volumes de bien immobilier ci-dessus ne crée aucune indivision d'une partie quelconque de ce dernier ; en conséquence, il n'est attribué aucune quote-part indivise dudit bien aux lots créés, ces derniers étant entièrement indépendants.

DESCRIPTION

LOT DE VOLUME 1

Le lot de volume 1 est composé :

- D'un sous-volume 1a, d'une contenance de 118 m², sans limitation de profondeur et de cote altimétrique supérieure 112.04 m.
- D'un sous-volume 1b, d'une contenance de 71 m², sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur

Voir les documents ci-joints :

- Plans rez-de-chaussée, 1^{er} étage
- Coupes AA', BB'

LOT DE VOLUME 2

Le lot de volume 2 :

d'une contenance de 6 m² sans limitation de profondeur et de côte altimétrique supérieure 112.04 m.

Voir les documents ci-joints :

- Plan rez-de-chaussée

LOT DE VOLUME 3

Le lot de volume 3 :

d'une contenance de 59 m² sans limitation de profondeur et de côte altimétrique supérieure 112.04 m.

Voir les documents ci-joints :

- Plan rez-de-chaussée
- Coupe AA'

LOT DE VOLUME 4

Le lot de volume 4 :

d'une contenance de 73 m² sans limitation de profondeur et de côte altimétrique supérieure 112.04 m.

Voir les documents ci-joints :

- Plan rez-de-chaussée
- Coupe AA'

LOT DE VOLUME 5

Le lot de volume 5 est composé :

- D'un sous-volume 5a, d'une contenance de 31 m², sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur.
- D'un sous-volume 5b, d'une contenance de 118 m², de côte altimétrique inférieure 112.04 m et sans limitation de hauteur.
- D'un sous-volume 5c, d'une contenance de 6 m², de côte altimétrique inférieure 112.04 m et sans limitation de hauteur.
- D'un sous-volume 5d, d'une contenance de 132 m², de côte altimétrique inférieure 112.04 m et sans limitation de hauteur.
- D'un sous-volume 5e, d'une contenance de 139 m², de côte altimétrique inférieure 112.04 m et sans limitation de hauteur.
- D'un sous-volume 5f, d'une contenance de 33 m², de côte altimétrique inférieure 112.04 m et sans limitation de hauteur.

Voir les documents ci-joints :

- Plans rez-de-chaussée, 1^{er} étage
- Coupes AA', BB', CC', DD'

LOT DE VOLUME 6

Le lot de volume 6 est composé :

- D'un sous-volume 6a, d'une contenance de 139 m², sans limitation de profondeur et de côte altimétrique supérieure 112.04 m.
- D'un sous-volume 6b, d'une contenance de 42 m², sans limitation de profondeur et sans limitation de hauteur.

Voir les documents ci-joints :

- Plans rez-de-chaussée, 1^{er} étage
- Coupe AA', DD'

LOT DE VOLUME 7

Le lot de volume 7 :

d'une contenance de 33 m² sans limitation de profondeur et de côte altimétrique supérieure 112.04 m.

Voir les documents ci-joints :

- Plan rez-de-chaussée
- Coupe CC', DD'

TABLEAU RECAPITULATIF

| N° du Lot | Sous-volume | Surface m ² au sol | Situation des lots | Alt NGF |
|-----------|-------------|-------------------------------|--|---------------|
| 1 | 1a | 118 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |
| | 1b | 71 | Sans limitation de profondeur Sans limitation de hauteur | - - |
| 2 | | 6 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |
| 3 | | 59 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |
| 4 | | 73 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |
| 5 | 5a | 31 | Sans limitation de profondeur Sans limitation de hauteur | - - |
| | 5b | 118 | de côte altimétrique inférieure sans limitation de hauteur | 112.04 m - |
| | 5c | 6 | de côte altimétrique inférieure sans limitation de hauteur | 112.04 m - |
| | 5d | 132 | de côte altimétrique inférieure sans limitation de hauteur | 112.04 m - |
| | 5e | 139 | de côte altimétrique inférieure sans limitation de hauteur | 112.04 m - |
| | 5f | 33 | de côte altimétrique inférieure sans limitation de hauteur | 112.04 m - |
| 6 | 6a | 139 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |
| | 6b | 42 | Sans limitation de profondeur Sans limitation de hauteur | - - |
| 7 | | 33 | Sans limitation de profondeur de cote altimétrique supérieure | - 112.04 m |

MITOYENNETE

Les murs verticaux des façades des bâtiments édifiés à l'intérieur des volumes appartiennent au propriétaire du lot sur lequel ils sont édifiés.

L'entretien et la réfection des toitures des bâtiments seront à la charge du lot de volume comprenant la toiture.

Etabli à Cholet, le 10 mars 2021
Par Florent JEANNEAU, Géomètre-Expert
Associé de la SARL CHRISTIAENS-JEANNEAU-RIGAUDEAU
33 avenue de la Tessoualle- BP 31253
49312 CHOLET Cedex

**AdC : Avenant convention de mise à disposition de certains services de la Commune
au profit de l'agglomération (espaces verts)**

M. Le Maire, expose au Conseil, à l'aide du vidéo-projecteur, le projet d'avenant n°1 à la convention de mise à disposition de certains services de la Commune de Bégrolles en Mauges au profit de l'agglomération.(voir annexe n°4 ci-après).

Après débat, M. Le Maire propose au Conseil de délibérer sur le sujet.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité de membres présents,

- **EMET** un avis favorable au projet d'avenant n°1 à ladite convention ci-annexé.
- **AUTORISE** M. Le Maire, ou l'un de ses Adjointes, à signer ladite convention.

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE
CERTAINS SERVICES DE LA COMMUNE DE
XXXX
AU PROFIT DE L'AGGLOMERATION DU CHOLETAIS**

Avenant n°1

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La commune de xxxx , représentée par Monsieur xxxx, Maire, agissant en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du

d'une part,

ET :

L'Agglomération du Choletais, représentée par Monsieur Gilles BOURDOULEIX, Président, Maire de Cholet, agissant en vertu d'une délibération du Conseil de Communauté en date du

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet d'intégrer à la convention initiale les prestations suivantes :

- la gestion des déchets par la commune de La Romagne pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2021,
- l'entretien ponctuel des espaces verts sur des sites d'exploitation de l'assainissement (Stations d'épuration, postes de relèvements, bassins tampons), à compter du 1^{er} janvier 2020,
- l'entretien des sentiers pédestres d'intérêt communautaire, à compter du 1^{er} janvier 2020.

Les modalités financières et de remboursement sont également ajustées.

Article 2 : MODIFICATION DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 1, 2 ET 5 DE LA CONVENTION INITIALE

Compte tenu des prestations intégrées à la convention initiale, les articles 1, 2 et 5 de la convention initiale sont modifiés comme suit :

"Article 1 : OBJET

En application de l'article L. 5211-4-1 du code général des collectivités territoriales, la présente convention a pour objet de confier à la commune de xxxx et ce, sur son territoire, l'entretien courant et la mise en œuvre d'interventions ponctuelles ou à caractère d'urgence en matière de gestion des voiries communautaires et d'entretien des espaces verts (STEP + zones. + sentiers de randonnée d'Intérêt Communautaire), ainsi que la gestion du point de dépôt des déchets verts situé sur la commune de la Romagne jusqu'au 30 septembre 2021.

Article 2 : CHAMP D'APPLICATION

Les missions assurées par les services de la commune de xxxx auprès de l'Agglomération du Choletais s'exercent dans les domaines suivants :

| Type de prestations | Unité d'œuvre | Tarif en € | Fréquence |
|---|-------------------|-------------------|--|
| MAIN D'OEUVRE (toutes prestations confondues, hors prestations spécifiques) | | | |
| - déplacement d'un agent sans véhicule | l'heure | 20,80 € | au réel |
| - Déplacement d'un agent avec véhicule | l'heure | 29,50 € | au réel |
| VOIRIE - ESPACES VERTS – ASSAINISSEMENT | | | |
| PRIX NON FORFAITAIRES (y compris main d'œuvre, matériel et fournitures) | | | |
| - Réparations ponctuelles de chaussée communautaire | au m ² | 3,50 € | au réel |
| - Réparations ponctuelles sur le mobilier de voirie communautaire | l'heure | Coût main d'œuvre | au réel dans la limite de 2 interventions maximum par an |
| - Entretien des accotements par fauchage | le km réalisé | 23,30 € | au réel dans la limite de 2 interventions maximum par an |
| - Taille des haies et arbres au broyeur en bordure de voie communautaire | le km réalisé | 92,90 € | au réel dans la limite de 2 interventions maximum par an |
| - Taille des haies et arbres au lamier en bordure de voie communautaire | le km réalisé | 116,25 € | au réel dans la limite de 2 interventions maximum par an |
| - Réparations ponctuelles en matière d'assainissement | l'heure | Coût main d'œuvre | au réel dans la limite de 2 interventions maximum par an |
| - Autres interventions en matière d'exploitation, d'assainissement ou d'entretien ponctuel d'espaces verts sur sites relevant de l'assainissement | l'heure | Coût main d'œuvre | au réel |
| - Entretien des espaces verts dans les zones et sentiers de randonnées | l'heure | Coût main d'œuvre | au réel |
| DECHETS (uniquement pour La Romagne) | | | |
| - Gestion du stockage des déchets | l'heure | Coût main d'œuvre | Au réel |
| - Accueil des usagers | | | |
| - Entretien du site et des abords | | | |
| - Appel à l'Agglomération du Choletais | | | |

2.2.2 - Espaces Verts

Entretien manuel et mécanique des espaces verts dans les Zones d'Activités Economiques, au réel.

Entretien des espaces verts des stations d'épuration dans la limite de 2 interventions par an, par les personnels techniques pour les communes de Coron, Cléré sur Layon, Passavant sur Layon, Lys-Haut-Layon et Cernusson. Pour les autres communes de l'Agglomération, la gestion de cet entretien sera réalisée par marché de prestation de service.

2.2.3 – Sentiers de randonnée

Entretien manuel et mécanique des sentiers de randonnée déclarés d'intérêt communautaire au réel.

2.2.5 – Déchets

Intervention des personnels techniques sur site de dépôt de déchets (uniquement pour la commune de La Romagne pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 30 septembre 2021), au réel, tarif main d'œuvre AdC pour les prestations suivantes :

- accueil des usagers
- gestion du stockage des déchets (tout venant, déchets verts, gravats, cartons)
- entretien du site et de ses abords
- appel à l'Agglomération du Choletais pour l'enlèvement des déchets

ARTICLE 5 : MODALITES FINANCIERES - REMBOURSEMENT

Le remboursement concerne les frais de personnels des agents mutualisés des services de la commune de xxxx et les dépenses d'investissement et de fonctionnement (hors personnel) relatives aux moyens mutualisés.

Le remboursement se base sur le nombre d'unités d'œuvre réalisées et prend la forme d'une facturation au réel des prestations sur la base des fiches d'intervention émises par la commune de xxxx.

Après accord entre les deux structures, des prestations ponctuelles particulières qui ne sont pas expressément désignées par la présente convention, peuvent être réalisées. Elles doivent cependant entrer dans le champ d'application général des missions confiées par la convention et faire l'objet, a minima, d'une demande écrite de la part de la structure sollicitant l'intervention. Ces prestations exceptionnelles font l'objet d'une facturation au réel, sur une base financière décidée en commun.

Dans l'éventualité où ces prestations deviendraient récurrentes, la présente convention fera l'objet d'un avenant indiquant la réalisation de ces missions spécifiques et prévoyant la modification du coût et/ou du nombre d'unités d'œuvre en conséquence.

Chaque structure conserve la gestion administrative de ses agents.

La création de nouveaux services avec recrutement de personnel, ainsi que la création de postes de titulaires ou de chargés de missions, nécessaires à la réalisation des activités mutualisées ou de nouvelles activités sollicitées par l'un ou l'autre des contractants, feront l'objet d'une concertation préalable et, le cas échéant, d'avenants à la présente convention.

La suppression d'une mission prévue initialement à la convention ou la réduction des effectifs des directions mutualisées fera également l'objet d'un avenant à la présente convention.

Modalités concernant les fiches d'intervention :

- les fiches "commune" pourront être prises en charge par l'AdC uniquement si elles lui sont retournées dans les 15 jours suivant la réalisation des travaux.
- les fiches "entreprise" nécessitent, pour pouvoir être prises en charge, un accord préalable de l'AdC, avant la réalisation des interventions, sur la base d'un devis et d'un plan transmis aux Directions concernées.

Au vu des fiches d'interventions émises, l'AdC fera parvenir un bilan semestriel, pour signature par le Maire de la commune concernée. Au retour du tableau bilan signé, à renvoyer sous le délai d'un mois après sa réception, un bon de commande AdC sera transmis afin que la commune puisse saisir un titre de recette, également dans le délai d'un mois, après réception, correspondant au montant du bilan de mutualisation, sur le portail Chorus Pro.

A des fins de bonnes règles de gestion, les remboursements s'effectueront semestriellement de la façon suivante :

- au 31 octobre de l'année N, les remboursements du 1^{er} semestre de l'année N devront être clôturés,
- au 31 mars de l'année N+1, les remboursements du 2nd semestre de l'année N-1 devront être clôturés.

Chaque année, les unités d'œuvre prévues peuvent être réajustées. Dans cette hypothèse, les Directions Générales des deux structures se réservent la possibilité de proposer de porter avenant à la présente convention dans tout ou partie de ses dispositions."

Article 3 : CLAUSES GENERALES

Toutes les clauses de la convention initiale demeurent applicables tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions contenues dans le présent avenant, lesquelles prévalent en cas de différend.

Fait à xxxx , le

xxxx
Maire de xxxx

Fait à Cholet, le

Le Président
Par délégation la Première Vice-Présidente
Isabelle LEROY

SIEML

***Versement d'un fonds de concours au SIEML pour les opérations de dépannages du réseau de l'éclairage public, réalisées sur la période du 1^{er} septembre 2020 et le 31 août 2021.**

VU l'article L. 5212-26 du CGCT,

VU la délibération du Comité Syndical du SIEML en date du 17 décembre 2019,

ARTICLE 1

La collectivité de BEGROLLES EN MAUGES par délibération du Conseil, en date du 11/10/2021, décide de verser un fonds de concours de 75 % au profit du SIEML pour les opérations suivantes :

| n° opération | Collectivité | Montant des travaux TTC | Taux du Fdc demandé | Montant Fdc demandé | Date dépannage |
|--------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|----------------|
| EP027-20-98 | BEGROLLES EN MAUGES | 365,40 € | 75% | 274,05 € | 29 09 2020 |
| EP027-21-102 | BEGROLLES EN MAUGES | 372,24 € | 75% | 279,18 € | 15 01 2021 |
| EP027-21-103 | BEGROLLES EN MAUGES | 213,41 € | 75% | 160,06 € | 25 02 2021 |

- Dépannages du réseau de l'éclairage public réalisés entre le 1er septembre 2020 et le 31 août 2021
- montant de la dépense 951,05 euros TTC
- taux du fonds de concours 75%
- montant du fonds de concours à verser au SIEML **713,29 euros TTC.**

Le versement sera effectué en UNE SEULE FOIS, sur présentation du certificat d'achèvement des travaux présenté par le SIEML et après réception de l'avis des sommes à payer du Trésorier Principal d'Angers Municipal.

ARTICLE 2

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de NANTES dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

ARTICLE 3

Le Président du SIEML,

Monsieur le Maire de BEGROLLES EN MAUGES

Le Comptable de la Collectivité de BEGROLLES EN MAUGES

Sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente délibération.

***Adhésion à la mission de Conseil en Energie**

M Le Maire rappelle au Conseil que la loi du 23/07/2019 relative aux obligations d'actions et de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usages tertiaire, oblige les propriétaires de bâtiments de plus de 1000 m². à faire des économies d'énergie, par rapport à une année de référence.

M. Le Maire et Mme Joëlle POUDRE, Première adjointe, présentent au Conseil, à l'aide du vidéo-projecteur, le dispositif DCE (Dispositif Conseil en Energie) du SIEML.

Le SIEML propose aux Collectivités une convention d'adhésion à la mission de Conseil en Energie, ayant pour but de mettre à la disposition des communes, un agent du SIEML, Conseiller en Energie.

Aussi, M. Le Maire présente au Conseil le projet de convention ci-après (annexe n°5).

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

-EMET un avis favorable à l'établissement de cette convention

-AUTORISE M. Le Maire l'un de ses Adjoints, à signer ladite convention (annexe n°5)

CONVENTION

« Adhésion à la mission de Conseil en Energie »

Entre :

LA COMMUNE DE BEGROLLES-EN-MAUGES représentée par son Maire, Pierre-Marie CAILLEAU, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal, en date du approuvant l'adhésion de la commune au service de Conseil en Energie, et désignée dans ce qui suit par "**La Collectivité**",

d'une part,

Et :

LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'ÉNERGIES DE MAINE-ET-LOIRE (Siéml), représenté par **M. JEAN-LUC DAVY**, Président, désigné dans ce qui suit par "**Le Siéml**", d'autre part,

Ci-après collectivement appelées « **Les Parties** ».

PREAMBULE

Le Syndicat intercommunal d'énergies de Maine-et-Loire (Siéml), acteur intercommunal de premier plan du département, est notamment l'autorité organisatrice de la distribution publique d'électricité pour l'ensemble des communes du département, soit près de 800 000 habitants. Le Siéml propose également des services aux collectivités en matière de développement des réseaux de gaz et d'éclairage public ainsi que des conseils et des aides pour accroître l'efficacité énergétique de leur patrimoine.

En 2020, le comité syndical du Siéml a conforté et renforcé les missions du service « Expertise Bâtiments et Chaleur Renouvelable » dont le rôle essentiel du Conseil en Energie.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :

Article 1. OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de préciser les conditions et modalités d'exercice de la mission de Conseil en Énergie au profit de la Collectivité.

Le Siéml propose de mettre ses compétences au service de la Collectivité dans le cadre de la rénovation énergétique de son patrimoine et de la maîtrise de ses consommations d'eau et d'énergie.

Article 2. SERVICES MIS À DISPOSITION

Le service compétent du Siéml est mis à la disposition de la Collectivité. Il comprend l'ensemble des moyens humains et matériels nécessaire à la réalisation de la mission.

Un agent du Siéml, mutualisé entre plusieurs collectivités sur un territoire cohérent, sera affecté à la réalisation de cette mission en tant que Conseiller ou Conseillère en Énergie.

Article 3. MISSIONS GÉNÉRALES DU CONSEIL EN ÉNERGIE

Le Conseiller ou la Conseillère en Énergie est la personne ressource pour élaborer une stratégie globale d'intervention sur le patrimoine de la collectivité. Ses actions peuvent consister à :

- Réaliser et mettre à jour un **inventaire du patrimoine**, permettant de réaliser un **bilan énergétique personnalisé** pour la Collectivité.
- **Suivre les consommations et dépenses énergétiques** du patrimoine ainsi que le **comportement énergétique** de la Collectivité.
- **Élaborer un programme d'actions** en vue d'une meilleure gestion et d'une diminution des consommations, des dépenses énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, par exemple :
 - i. Optimisation des contrats de fourniture d'énergie, de maintenance et d'exploitation des installations (chauffage, éclairage public ; etc.),
 - ii. Visite de bâtiments afin de relever les caractéristiques de l'enveloppe (isolation, vitrages, etc.) et des équipements énergétiques et réalisation de pré-diagnostic,
 - iii. Instrumentation des bâtiments (enregistreurs de températures ou de courbes de charges électriques, caméra thermique) pour proposer des optimisations des régulations (chauffage, ventilation, etc.),
 - iv. Proposition de réalisation d'études spécifiques par un cabinet d'études compétent (audits énergétiques, étude de faisabilité « chaleur renouvelable » ...) sur de(s) bâtiment(s),
- **Accompagner la Collectivité sur l'ensemble des projets relatifs à l'énergie**, notamment lors des projets de rénovation ou de construction : mise en œuvre du plan d'actions recommandé, appui à la préparation et rédaction des dossiers (cahiers des charges, etc.) , assistance pour le montage des dossiers de subventions.
- **Sensibiliser et former les équipes communales**, et les élus aux problématiques énergétiques.

- **Mettre en réseau les élus et techniciens** du territoire pour créer une dynamique d'échanges.

Article 4. ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITÉ

Pour permettre la bonne exécution de la mission de Conseiller ou Conseillère en Energie, la Collectivité doit tenir les engagements qui suivent :

- **Désignation d'un « élu référent »** qui sera l'interlocuteur du Conseiller ou de la Conseillère en Energie pour le suivi de la convention ;
- **Désignation d'un agent administratif** qui sera chargé de transmettre les factures d'énergies et éventuellement d'eau et de carburants ;
- **Désignation d'un référent technique** (agent technique ou élu du conseil municipal) ayant une connaissance des bâtiments communaux, qui sera chargé d'accompagner le Conseiller ou la Conseillère lors des visites ;
- **Fourniture de toutes les factures d'énergies** pour le suivi de la facturation et la réalisation du bilan annuel ;
- **Fourniture des plans** des bâtiments communaux ;
- Informer le Conseiller ou la Conseillère des **modifications apportées sur les bâtiments** (travaux, changement d'équipement, de tarification ou d'énergie).

Des rencontres régulières seront programmées entre le Conseiller ou la Conseillère en Energie, l'élu et le technicien référents (désignés ci-dessous). Lors de ces échanges, la collectivité définira ses priorités d'actions.

Élu référent de la commune :

Référent technique communal :

Référent administratif :

Article 5. ENGAGEMENTS DU SIÉML

Le Siéml s'engage à :

1. Désigner un agent en tant que Conseiller ou Conseillère en Energie qui sera l'interlocuteur unique de la Collectivité ;
2. Accompagner à la réalisation d'actions (cf article 3) en fonction du contexte et des priorités de la Collectivité.

Chaque mission sera réalisée avec l'implication de la Collectivité (mobilisation du personnel municipal, délibération des élus, désignation d'un référent, etc.).

Article 6. PROPRIÉTÉS DES DONNÉES

69 La Collectivité autorise le Siéml à traiter les données de consommations énergétiques relatives à la mission de Conseil en Energie sur l'ensemble de son patrimoine.

Le Siéml s'engage à respecter la stricte confidentialité de l'ensemble des informations transmises par la Collectivité. Le Conseiller ou la Conseillère en Energie est tenu à l'obligation de discrétion pour tout ce qui concerne les faits, informations, études et décisions dont il aura connaissance au cours de l'exécution de la présente convention.

Article 7. LIMITES DE LA CONVENTION

Les missions décrites par la présente convention sont des missions de conseils et d'accompagnement, et non de maîtrise d'ouvrage. **La Collectivité garde la totale maîtrise des travaux et plus généralement des décisions à prendre, dont elle reste seule responsable.**

La mission décrite est une mission de conseil, pas de maîtrise d'œuvre.

Article 8. SITUATION DES AGENTS EXERÇANT LEURS FONCTIONS DANS LE SERVICE MIS À DISPOSITION

Les agents du Siéml sont statutairement employés par le Siéml, dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs. Ils effectuent leur service, pour le compte de la Collectivité, selon les modalités prévues par la présente convention.

Article 9. MODALITES FINANCIERES DE LA MISSION DE CONSEIL EN ENERGIE

Par délibération (n°25/2021 du 30/03/20201, le comité syndical du Siéml a mis en place la tarification suivante pour les communes de moins de 10 000 habitants:

Eligibilité et montant des participations

| Collectivités éligibles | Participation de la collectivité | | |
|--|--|---------------------------------|--|
| | Commune pour laquelle le Siéml bénéficie de la TCCFE | Commune bénéficiant de la TCCFE | Commune pour laquelle le Siéml bénéficie en partie de la TCCFE |
| Pour les communes ayant une population < 10 000 hab. | 0,50 € / hab / an | 0,65 € / hab / an | [0,50 € / hab / an pour les communes déléguées pour lesquelles le SIÉML bénéficie de la TCCFE] + [0,65 € / hab / an pour les communes déléguées bénéficiant de la TCCFE] |

La population considérée est la population totale de l'INSEE au 1er Janvier de l'année de signature de la convention telle qu'elle est définie dans le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003.

La population considérée est de **2 131 habitants.**

Ce qui revient à un total de **1 065,50€/an** sur la durée de la convention.

POLE ENFANCE

M. Michel CHEVALIER, Adjoint aux « Bâtiments », informe le Conseil qu'à la demande du personnel des Loustics, un devis a été établi pour l'acquisition éventuelle d'un nouveau lave-vaisselle d'un montant de 2 089,22 € TTC. Après débat, il est décidé d'approfondir la réflexion sur l'urgence et la nécessité d'acquérir ce lave-vaisselle.

M. Le Maire et M. Michel CHEVALIER, Adjoint aux « Bâtiments », présente au Conseil, un tableau détaillé de l'évolution du marché et des dépenses engendrées par les travaux d'extension du Pôle Enfance.

DIVERS

Travaux rues du Bocage, de la Mairie et de l'abbaye

Mme Joëlle POUDRE, Première-Adjointe, fait un point au Conseil, de l'évolution des travaux des rues du Bocage, de la Mairie et de l'Abbaye.

Inauguration du Cœur de bourg

M. Le Maire rappelle au Conseil que l'inauguration du Cœur de Bourg (place Jean-Victor Tharreau, pôle de services et extension pôle enfance) aura lieu le samedi 27 novembre 2021 à 10h00, en présence des différents partenaires de la Commune. A l'issue, un verre de l'amitié sera organisé par Mickaël BARON, traiteur de la salle Plaisirs et Délices. La plaque de la place Jean-Victor Tharreau, découverte à l'occasion de cette inauguration, sera posée quelques jours avant.

Terrain de tennis

M. Michel CHEVALIER, Adjoint aux « Espaces verts », informe le Conseil, que l'actuel terrain de tennis a vieilli et est en mauvaise état. La réalisation d'un nouveau terrain de tennis reviendrait à 72 000 € TTC et le terrain actuel pourrait être transformé en skate park et en city stade.

M. Laurent LARGEAU, Conseiller Municipal, fait savoir au Conseil que la démarche intéressera le Conseil Municipal des jeunes.

La réflexion est engagée, mais rien n'est décidé pour l'instant.

Terrain de football

M. Michel CHEVALIER, Adjoint aux « Espaces verts », informe le Conseil qu'un devis de 2 925 € TTC pour la fourniture d'engrais (5 apports de 250 kg chacun pour un an), a été établi par la société Sportingsol, concernant le terrain de football.

Cimetière

M. Michel CHEVALIER, Adjoint aux « Espaces verts », informe le Conseil qu'il a demandé à l'association ATIMA, d'évaluer le coût d'une intervention au cimetière, pour nettoyer et entretenir celui-ci.

Cette intervention reviendrait à 7 800 € pour ATIMA contre 6 400 € pour un agent des services techniques (320 h de travail).

L'engazonnement d'un carré a été débattu et rejeté par la Commission « Bâtiments-Voirie-Espaces verts ». Le Conseil décide de suivre l'avis de la commission.

Projet Eco paturage

Mme Emmanuelle BUREAU, Conseillère Municipale, informe le Conseil que le projet de mise en place d'un éco-pâturage à certains endroits de la Commune est toujours en cours de réflexion. Plusieurs contacts ont été pris, et le budget sera précisé et soumis à l'approbation du Conseil quand le dossier sera bouclé.

Plan vélo

Mme Emmanuelle BUREAU, Conseillère Municipale, informe le Conseil de l'élaboration du plan Vélo pour la Commune. La commission Urbanisme sera sollicitée pour son élaboration.

Par ailleurs, un rendez-vous sera pris avec un responsable de TPC (Transport Public du Choletais), et M. Le Maire, dans le cadre de son mandat de vice Président de l'AdC chargé des transports. Il s'agira d'étudier les possibilités de circulation à vélo entre Bégrolles en Mauges et les communes voisines, pour l'élaboration du prochain Schéma deux roues de l'AdC.

Communication

Mme Virginie SUPIOT, Conseillère-Déléguée à la « Communication », informe le Conseil que la société SOREGIE propose à la Municipalité de faire paraître un encart publicitaire dans le bulletin Municipal de fin d'année avec une participation financière de 700 €. Après débat, il est décidé de ne pas donner suite pour cette année à cette proposition car une telle démarche doit être mieux approfondie en amont.

Conseil Municipal des Enfants

M. Laurent LARGEAU, Conseiller Municipal, informe le Conseil, qu'un Conseil Municipal des enfants a eu lieu le 10 octobre dernier. Beaucoup d'idées et de suggestions sont proposées par les jeunes.

Le CME participera à la journée intergénérationnelle du mercredi 22 décembre prochain et au repas des aînés du dimanche 7 novembre prochain

Sécurité Routière

M. Laurent LARGEAU, Conseiller Municipal, communique au Conseil, le bilan ONISR 2010-2020 de la Sécurité routière :

Le nombre d'accidents et la mortalité ont fortement diminué en 10 ans

L'année 2020, atypique en matière de sécurité routière, conclut néanmoins dix ans marqués par une diminution du nombre d'accidents de la route.

Selon le dernier bilan de l'ONISR, entre 2010 et 2019, les accidents ont baissé de 16,8 % en France métropolitaine. La mortalité routière a quant à elle diminué de 18,7 %.

Le bilan définitif 2020 est consultable et téléchargeable sur le site de l'ONISR.

Vie associative

Mme Corine CHAUDON, Adjointe à la « Vie associative » informe le Conseil, qu'une réunion s'est tenue avec les associations le 17 septembre dernier. Il y avait moins de participants que les années précédentes. Pour les années à venir, il faudra sans doute réfléchir sur la date, et le contenu de cette réunion.

La Gentleman Franck Bouyer aura lieu le 24 octobre 2021. Une réunion de préparation se tiendra le 12 octobre à 20h30.

Culture

Mme Corine CHAUDON, Adjointe à la Culture, informe le Conseil qu'une exposition sur l'Ecole, aura lieu au cours de l'année 2022, en partenariat avec l'AdC et la Bonne Mémoire Bégrollaise.

Mare aux tritons

Mme Marie-Christine GALY, conseillère déléguée à l'Environnement et au Développement durable informe le Conseil que l'entretien de la mare aux tritons, réalisé par une équipe d'ATIMA, donne toute satisfaction. Il conviendra de reconduire chaque année cet entretien, pour la pérennité de la mare et de sa biodiversité.

Le ponton installé en 2019 doit être revu au niveau de la sécurité. Il va être pourvu d'un grillage visant à améliorer la sécurité de tous, et plus particulièrement des plus jeunes. Michel Chevalier, Adjoint, va travailler avec les services techniques dans ce sens.

Entretien de Voirie

M. Jean-Pierre CASSIN, Conseiller Municipal, fait part au Conseil de son mécontentement, par rapport à l'entretien de la Voirie communautaire qu'il trouve mal fait, particulièrement celui des banquettes des chemins ruraux.

Après débat, M. Le Maire et M. CHEVALIER Adjoint à la « Voirie » indiquent à M. CASSIN que ces constatations seront remontées auprès des services de l'AdC, et que, sans attendre, une entreprise sera sollicitée par la Commune pour remédier aux principaux problèmes évoqués.

Restaurant scolaire

-Fréquentation du Restaurant scolaire :

Mme Catherine PAPIN, Adjointe aux « Affaires scolaires » informe le Conseil que :
2 730 repas ont été servis, durant le mois de septembre 2021 au restaurant scolaire, soit en moyenne par jour, 161 repas : 56 repas pour les petits et 105 repas pour les plus grands.

-Organisation du Restaurant scolaire :

M. Le Maire informe le Conseil que, à la suite de la démission de la responsable du service de Restauration scolaire (à compter du 23 octobre 2021), une réunion se tiendra en Mairie le 14 octobre prochain avec le Maire, l'Adjointe aux « Affaires scolaires », le DGS et la cuisinière, concernant l'avenir et la future organisation du service.

Un audit du fonctionnement du restaurant scolaire a été demandé auprès de « Force 5 ».

Par ailleurs, un court temps de formation sera programmé, avec le personnel, envoyé par Cholet Services et travaillant en salle, afin d'améliorer encore le fonctionnement du service.

AFFAIRES SOCIALES

Demandeurs d'emploi

Mme Catherine PAPIN, Adjointe aux « Affaires sociales » communique la situation du nombre de personnes inscrites comme demandeurs d'emploi en 2021 :

| Mois | Total | Hommes | Femmes |
|----------------|-------|--------|--------|
| janvier 2021 | 87 | 35 | 52 |
| Février 2021 | 86 | 35 | 51 |
| Mars 2021 | 87 | 36 | 51 |
| Avril 2021 | 90 | 36 | 54 |
| Mai 2021 | 87 | 33 | 54 |
| Juin 2021 | 84 | 33 | 51 |
| Juillet 2021 | 86 | 33 | 53 |
| Août 2021 | 90 | 35 | 55 |
| Septembre 2021 | 94 | 37 | 57 |

Le Maire
Pierre-Marie CAILLEAU



PROCHAINE REUNION de CONSEIL MUNICIPAL

LUNDI 08 NOVEMBRE 2021 à 20h30 en Mairie de Bégrolles en Mauges